

# STEDENBOUWKUNDIG PLAN VEILINGTERREIN



9 mei 2023

Het Veilingterrein belooft een uniek stuk stad te worden dat vanuit zeer hoge ambities wordt ontwikkeld. De keuzes die worden gemaakt voor het stedenbouwkundige plan zijn een direct gevolg van deze hoge ambities. En die gaan veel verder dan alleen stedenbouw. Daarom is het belangrijk om goed te begrijpen wat de belofte is van het Veilingterrein.

#### 1. De belofte van het Veilingterrein

(1) Het Veilingterrein wil expliciet de kansen benutten die in de (directe) omgeving aanwezig zijn, door een aantal hardnekkige (ruimtelijke, programmatische en mentale) barrières te doorbreken. Juist door de verbinding aan te gaan met de omgeving ontstaan hier ongekende mogelijkheden. De huidige context van grote zorg- en onderwijsinstututen, die los van elkaar staan in een functionele en suburbane setting, kan met een aantal intelligente strategische interventies een volledig nieuw stedelijk gebied worden dat als vierde economische pijler van Venlo gaat functioneren. Het Veilingterrein ligt midden tussen deze instututen en belooft een aanjager te zijn voor de transformatie en de innovatie van het Middengebied. Dit gebeurt met zowel het verbinden van partijen en het innovatieprogramma als met de fysieke ontwikkeling.

(2) Het Veilingterrein wil grensverleggend zijn op thema's als identiteit, programma en stedenbouw vanuit de uitdrukkelijke overtuiging om op alle fronten te excelleren in positieve gezondheid. Daarbij is de belofte van de toekomstige gebiedsidentiteit leidend. Het Veilingterrein wil zich duidelijk positioneren met een herkenbare eigen identiteit met thema's als positief en gezond leven, stedelijk en groen, talenten en innovatie, en nauw verbonden met de directe omgeving. Deze stip op de horizon is aldus het leidmotief voor alle keuzes in programma en stedenbouw die verder worden gemaakt. Het Veilingterrein wil een nieuw type stedelijk gebied zijn waarbij keuzes voor programma en stedenbouw nauw met elkaar verweven zijn.

(3) Het Veilingterrein krijgt een goed doordacht programma dat naadloos aansluit bij de gewenste identiteit rondom positieve gezondheid en innovatie. Het Veilingterrein wordt onderdeel van het grotere innovatiemilieu dat het Middengebied gaat zijn. Omdat het Veilingterrein een nieuw type gebied is, wordt de samenstelling van functies, activiteiten en gebruikers ook nieuw. Het wensbeeld is een dynamische groen-stedelijke setting met een mix van voorzieningen, werkruimtes en leeromgevingen rondom innovatie en positieve gezondheid gemengd met woonmilieus voor verschillende doelgroepen. De invulling van het niet-woonprogramma wordt mede bepaald door het innovatieprogramma. Het woonprogramma is onmisbaar om hier daadwerkelijk een aantrekkelijk en levendig gebied van te maken. Een deel van het woonprogramma gedijt goed in de menging met andere functies, een ander deel vraagt om een meer rustige setting.

#### 2. De stedenbouwkundige gevolgen

De stedenbouwkundige keuzes vloeien voort uit deze belofte. In de eerste plaats dus de belofte dat het Middengebied een volledig nieuw stedelijk gebied wordt dat als vierde economische pijler van Venlo gaat functioneren. De grote zorg- en onderwijsinstututen zijn grootstedelijke voorzieningen die nog veel meer dan nu de katalysator kunnen zijn voor innovatie, talentontwikkeling en economische groei. Daar hoort in het toekomstperspectief ook een compleet andere ruimtelijke setting bij waarbij de intrinsieke stedelijkheid expliciet wordt gemaakt, de introverte naar binnen gekeerde werelden expressief en onderling verbonden worden gemaakt, en het grijs resoluut plaatsmaakt voor groen. Een heel bewuste onderlegger hierbij is dat in deze tijd van interactiemilieus en innovatiedistricten het suburbane karakter niet meer voldoet. Een topklinisch ziekenhuis en een internationaal functionerend onderwijsinstituut zijn integraal onderdeel van de stad en gedijen veel beter in een verweven urbane omgeving. Het Veilingterrein vormt spil en aanjager in deze transformatie naar innovatiemilieu – met bijpassende functies en doelgroepen maar een heel eigen karakter. Het Veilingterrein vormt het levendige, aantrekkelijke en uitnodigende hart van het gebied.

In de tweede plaats geldt de belofte dat positieve gezondheid in al zijn geledingen het leidmotief is. Dat rijkt ver in de stedenbouwkundige principes waarbij alle bouwstenen voor een groene gezonde leefomgeving gelden voor het Veilingterrein. De buitenruimte wordt groen en dat is veel; slechts circa 30% van het terrein wordt bebouwd. Klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit zijn kernwaardes. Gezond bewegen is het uitgangspunt volgens het STOMP-principe. Het gebied is autoluw waarbij alleen kan worden geparkeerd in mobiliteitshubs.

In de derde plaats vraagt het gemengde programma binnen het bedoelde levendige innovatiemilieu (en hart van het Middengebied) om een stedelijke bebouwingstypologie gekoppeld aan een hiërarchie van verschillende plekken met een eigen karakter. Op de plek waar VieCuri, Fontys en Veilingterrein elkaar 'raken' is het logisch dat daar het hart wordt gevormd met de meeste stedelijkheid, levendigheid en concentratie van activiteiten. Dit 'levendige stadsmilieu' huisvest de functies gekoppeld aan positieve gezondheid (expertisecentrum, gezondheidscentrum, fieldlabs, werkruimtes e.d.), voorzieningen (horeca, passende retail, yoga, dans, sport) en appartementen. Het vraagt om expressie in plinten en bepaalde hoogte, waarmee een duidelijk onderscheid wordt gemaakt met de andere zijde van het Veilingterrein waar gekozen is voor een 'rustig stadsmilieu'.

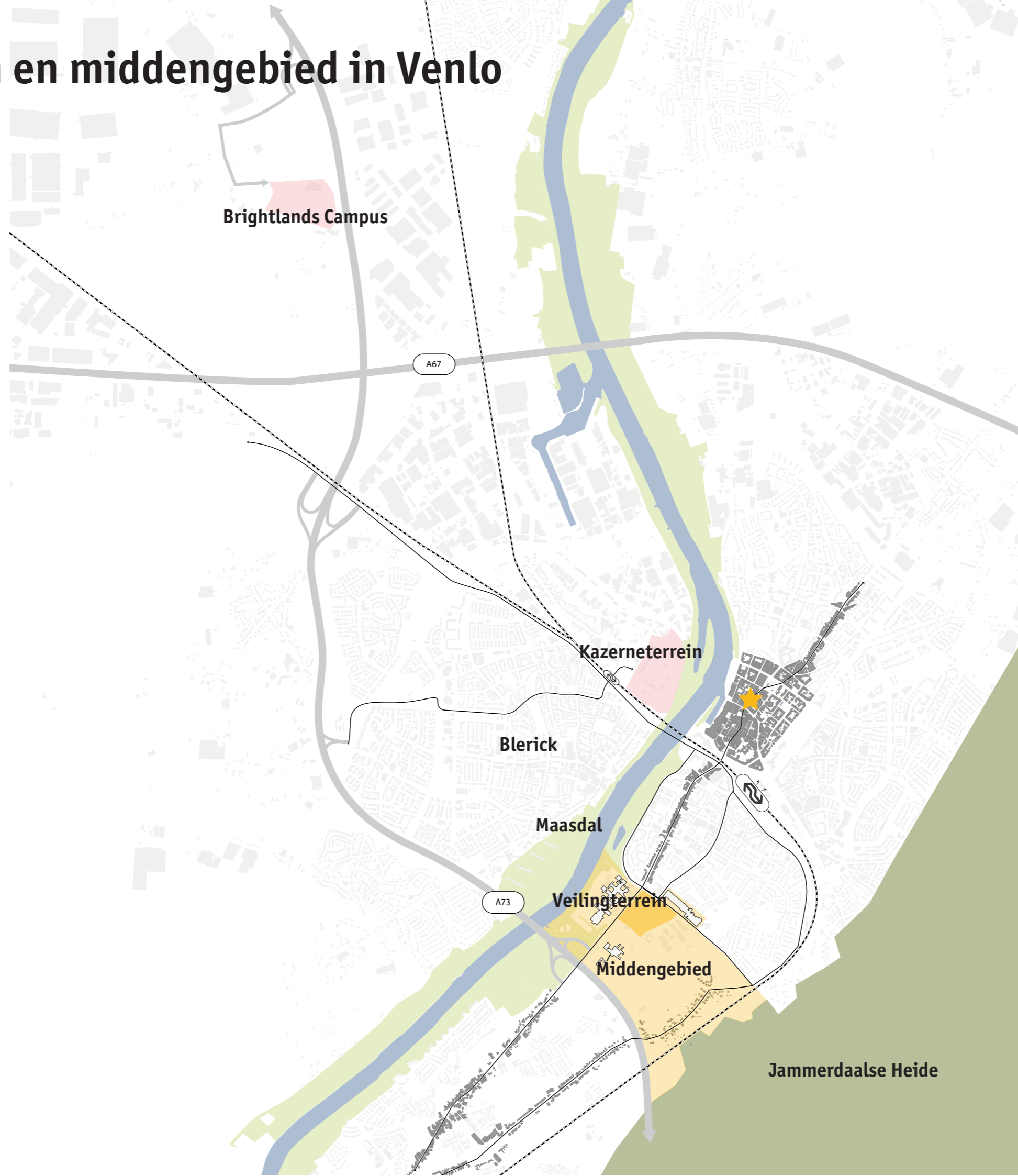
#### 3. Keuzes voor bebouwingstypologie en bebouwingshoogten

Het Veilingterrein is nu gelegen aan de rand van de stad in een typische stadsrandzone met monofunctionele enclaves die nauwelijks met elkaar verbonden zijn. Het middengebied gaat transformeren van stadsrand naar entree van de stad. Het middengebied toont zich aan de stad Venlo rondom de Tegelseweg als een van de invalswegen van Venlo.

Er is een keuze gemaakt voor circa 30% bebouwing en circa 70% groen. Dit levert een typologie van de bebouwing en de buitenruimte op die past bij het innovatiemilieu. De grote groene ruimtes passen bij het groene landschappelijke middengebied en bij de gezonde inrichting die uitdaagt tot bewegen. De stedelijke bebouwingstypologie past bij het innovatiemilieu en de functiemenging die is voorzien in de bebouwing. Ook de directe omgeving van het Veilingterrein kent een bebouwingstypologie met grotere gebouwen en hogere hoogtes, zoals VieCurie, Fontys en Gilde college. Samen met het Veilingterrein vormt zich een nieuw stedelijk gebied rondom het middengebied. Binnen het Veilingterrein wordt een rustig stadsmilieu met gesloten bouwblokken gecreëerd aan de Hagerhofweg. De gesloten bouwblokken hebben hoogtes variërend tussen de 3 en 5 bouwlagen. Daarnaast wordt een levendig milieu gecreëerd met losse bebouwing rondom een collectief hof. De losse bebouwing rondom het hof heeft een bebouwingdiepte met een dubbelzijdige oriëntatie en een bouwhoogte variërend tussen de 5 en 8 bouwlagen. De zuidelijke entree van de stad wordt geaccentueerd door een hoogte accent aan de Tegelseweg.

Om de menselijke maat in het gebied te benadrukken worden er verschillende middelen ingezet zoals rooilijnsprongen, setbacks, korrel, informele margestrook en plastic in de gevel. De bebouwing heeft versprongen rooilijnen rondom de centrale as en in de collectieve hoven. In het levendige milieu worden setbacks ingezet om meer plasticiteit in de gevel te krijgen en de menselijke maat te benadrukken. In het rustige milieu wordt een kleine korrel (architectonische eenheid) van de bebouwing benadrukt. De hoven hebben een informele inrichting met een grote variatie in overgangen tussen privé en collectief gebied. Daarnaast zullen de gevels een grote mate van plastic hebben om het gebied een zachte uitstraling en menselijke maat te geven.

# Veilingterrein en middengebied in Venlo



Brightlands Campus

A67

Kazerneterrein

Blerick

Maasdal

A73

Veilingterrein

Middengebied

Jammerdaalse Heide

# Een nieuwe identiteit voor het Middengebied Podium voor positieve gezondheid

## KENNISDISTRICT

Samenwerking, innovatie, synergie, denkers én doeners

## LEEFOMGEVING

Gezond en groen, goed voor mens, klimaat en biodiversiteit

## GEMENGD STADSDEEL

Zorg, onderwijs, wonen, werken, sport

# Identiteit

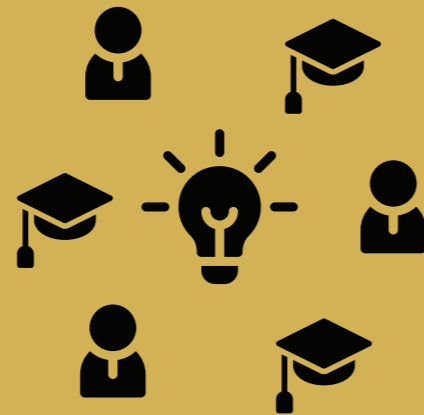
## Energieke stad

Mix van doelgroepen  
Levendig en dynamisch  
Vermaken, ontspannen,  
bewegen en sporten  
Gezond en vitaal



## Talentvolle stad

Toekomstgericht  
Ontwikkelkansen  
Mens centraal  
Jezelf ontplooien en groeien  
Slimme innovatieve  
oplossingen  
Experimenteel  
living lab



## Groene stad

Groen-blauwe inrichting  
Gezondheid bevorderend  
Voetgangers en fietsers  
Klimaatbestendig  
Biodiversiteit bevorderend



## Verbonden stad

Samenhangende  
leefwereld  
Open, divers en inclusief  
Ontmoeten  
Delen, synergie en  
kruisbestuiving



### Verwonderd

avontuurlijk  
verrassend  
levendig

positief  
vernieuwend  
creatief

### Optimistisch

### Gezond

duurzaam  
natuurlijk  
bewust

open  
laagdrempelig  
doorwaadbaar

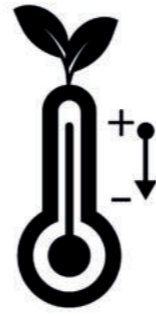
### Uitnodigend

# Gezondheidsambities



## sociale verbondenheid

- Funcziemenging
- Uitnodigen tot ontmoeten
- Samenwerking en kruisbestuiving
- Zorgen
- Een leven lang leren
- Participatie en co-creatie
- Publieke activiteiten



## klimaatbestendig

- Minimaliseren verharding
- Robuuste groen-blauwe systemen
- Toevoegen waterelementen
- Waterbuffering door retentiedaken
- Koele plekken aan water
- Routes afwisselend in zon en schaduw



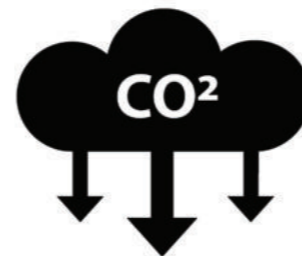
## groen en biodiversiteit

- Robuuste groen-blauwe structuur
- Biodiversiteit vergroten
- Leefgebied voor planten en dieren vergroten
- Gebiedseigen klimaatbestendige beplanting
- Toevoegen bomen
- Groene gevels of daken met natuurwaarde
- Natuurinclusief bouwen



## gezonde mobiliteit

- Inrichting daagt uit tot bewegen
- Stimuleren fietsen en lopen
- Veilige routes voor langzaam verkeer
- Groene verblijfsgebieden in de buitenlucht
- Plekken in de zon en schaduw
- Beperken automobilititeit
- (Elektrisch) deelvervoer
- Lage parkeernorm



## milieukwaliteit en duurzaamheid

- Creëren toekomstwaarde
- Klimaatneutraal bouwen
- Energievraag verminderen
- Benutten duurzame energiebronnen
- Benutten oriëntatie zon
- Gezonde binnenmilieus creëren
- Gezonde bodemkwaliteit



## gezond leven

- Bewust leven
- Bewegen, sporten en spelen
- Groene buitenruimte
- Rust en ontspanning
- Eetbaar groen, moes- en pluktuinen
- Veilige leefomgeving
- Tegengaan geluidshinder

# Programma



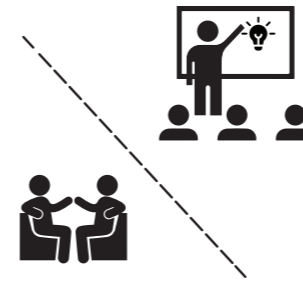
## wonen

gemengd wonen, magic mix  
doelgroep-wonen  
zorg, werknemers, studenten  
bijzondere woonvormen  
auto's in parkeerhubs  
delen, community spaces  
gezonde en natuurinclusieve gebouwen



## zorg

toekomstbestendige zorg  
showcase Gezondste Regio  
ecosysteem zorginnovatie  
0e, 1e, 2e lijnszorgaanbod  
synergie met onderwijs, wonen



## onderwijs

stimulerend onderwijslandschap  
onderwijsboulevard  
synergie met zorg  
fieldlabs, innovatie  
praktijkgericht  
bruisend studentenleven



## werken

kleinschalig  
kennisintensief  
start-ups, scale-ups  
flexwerken, co-offices  
studio's, ateliers  
ambachten



## horeca

iconisch en kleinschalig  
kloppend hart voor iedereen  
authentiek en duurzaam  
lokaal geproduceerd  
leer-werkplekken



## voorzieningen

kleinschalig  
buurt- en wijkvoorzieningen  
blurring  
persoonlijke verzorging  
delen  
demontabele mobiliteitshubs



## bewegen & sport

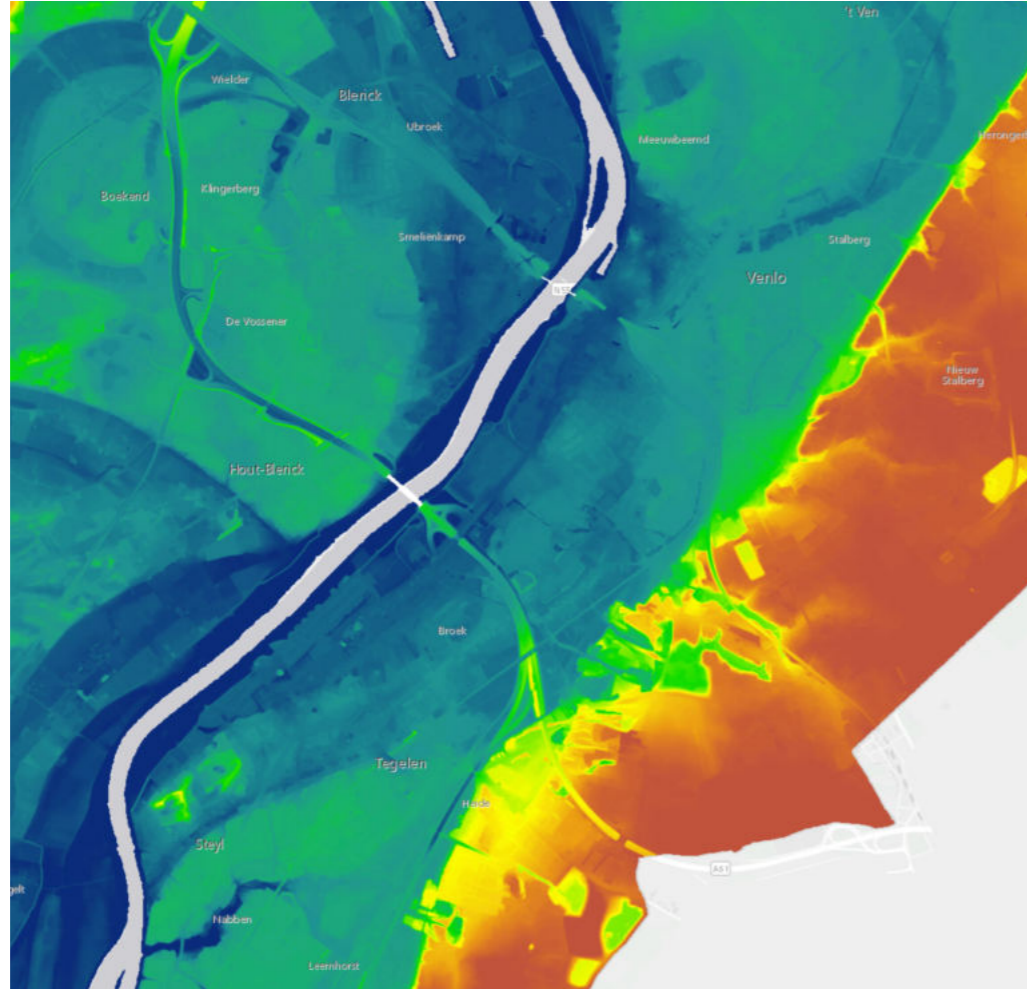
stimulerende leefomgeving  
voetgangers en fietsers  
sport, spel, bewegen buitenruimte  
urban sports  
kleinschalige ondernemers  
yoga, fitness, boksen, dansen



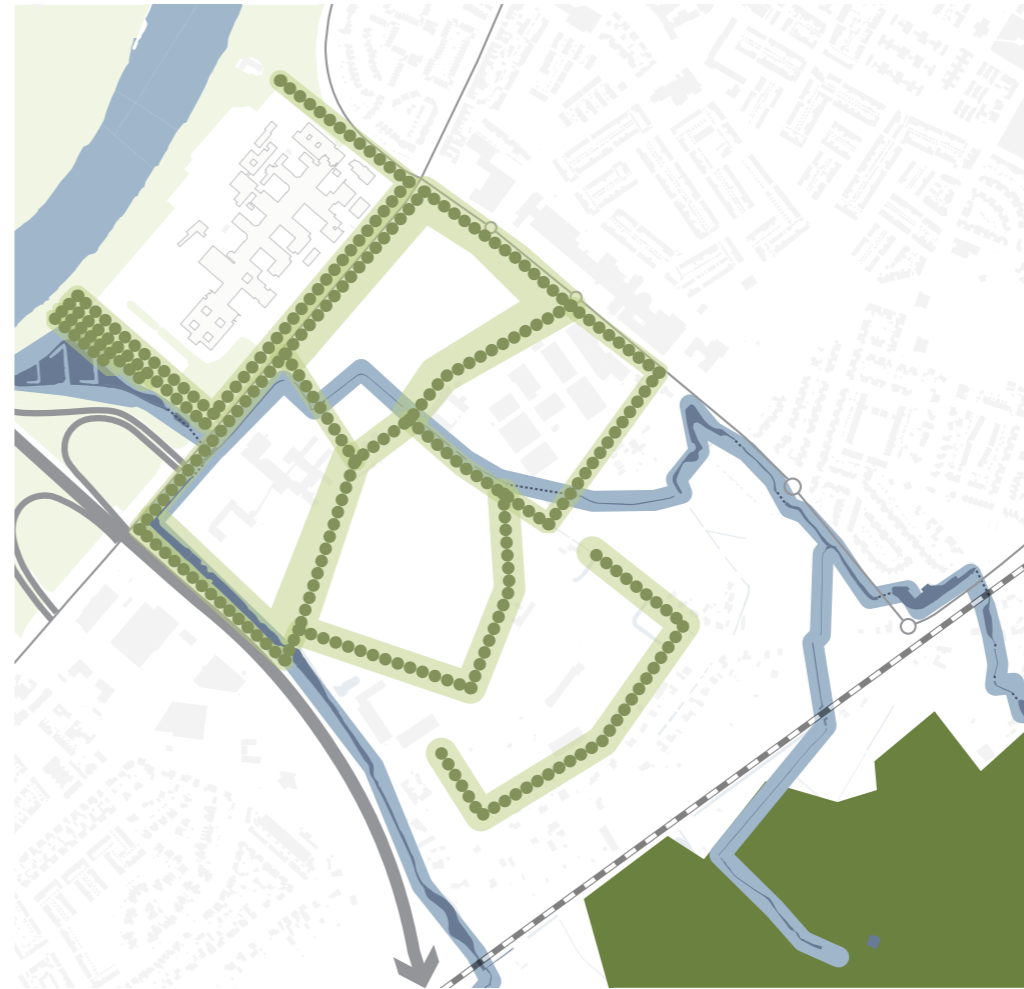
## buitenruimte

groene leefruimte  
natuurinclusief  
placemaking en tijdelijkheid  
pluktuin, moestuin, buurttuin  
kunst en cultuur  
kleinschalige evenementen

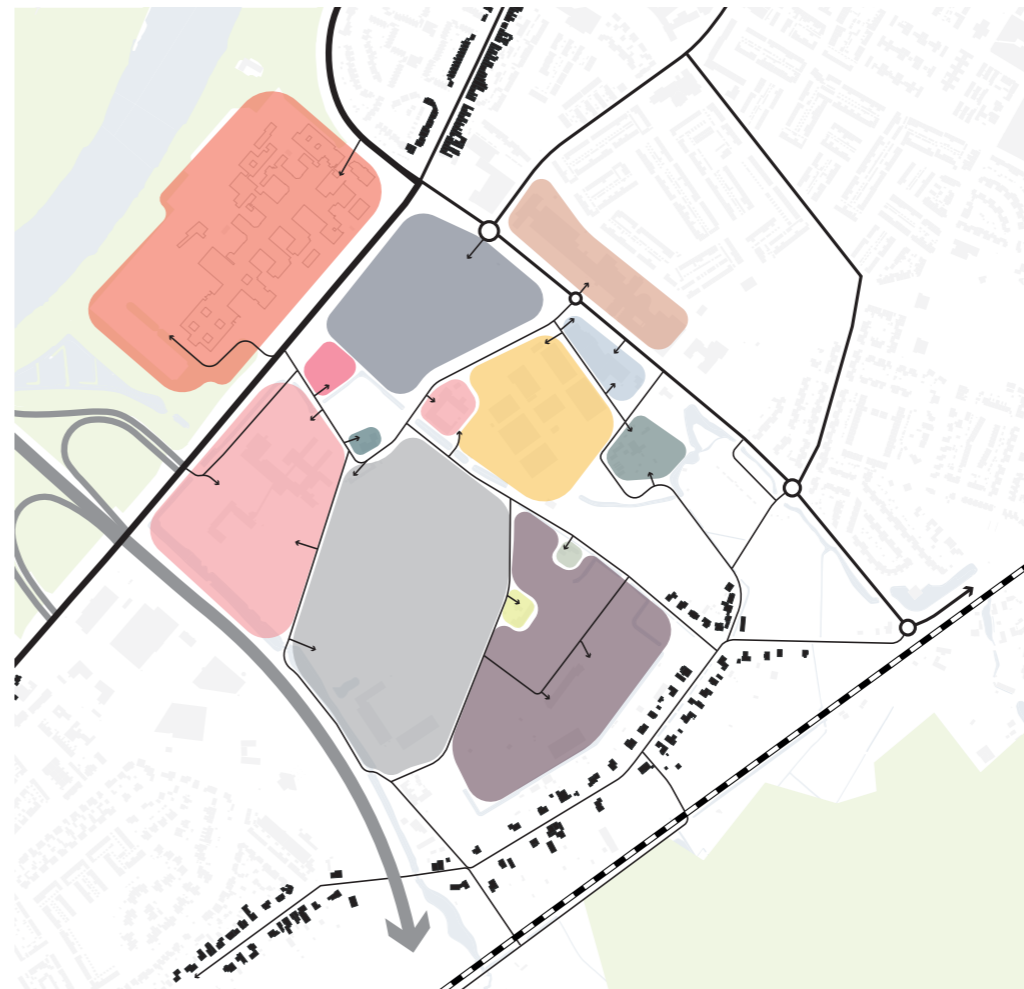
# Analyse Middengebied



hoogteligging



beekdalen en gesloten kamers



enclaves met verschillend programma



# Cultuurhistorie



De Hagerhof



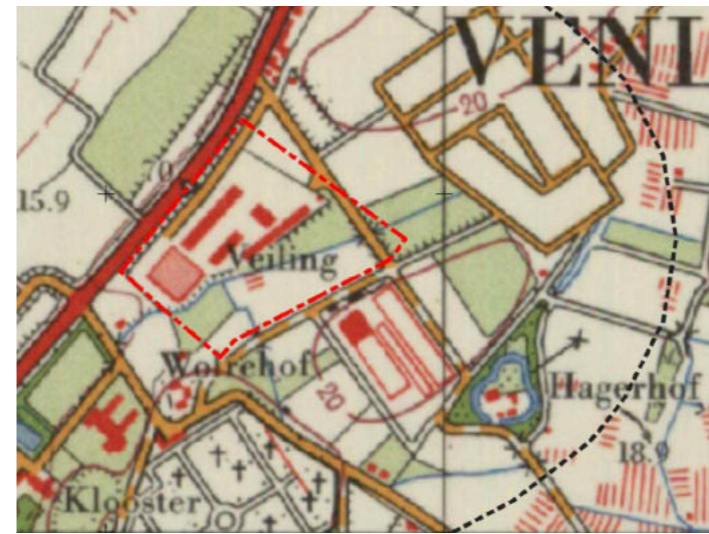
De Wylrehof



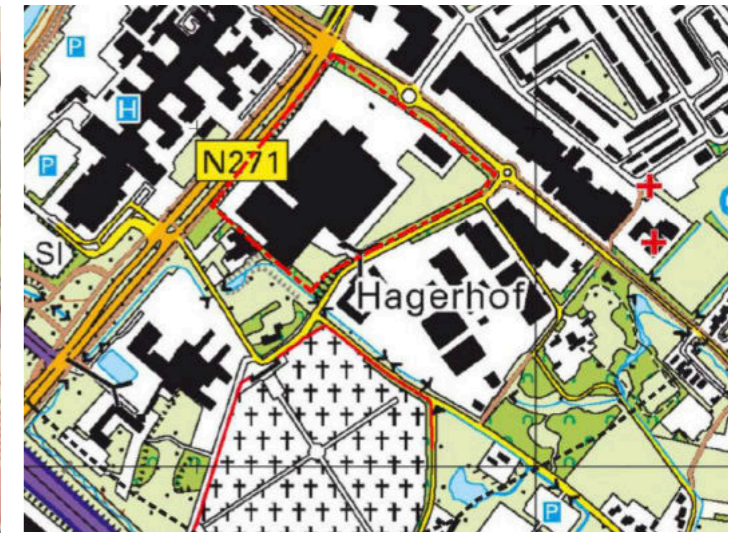
1897



1937

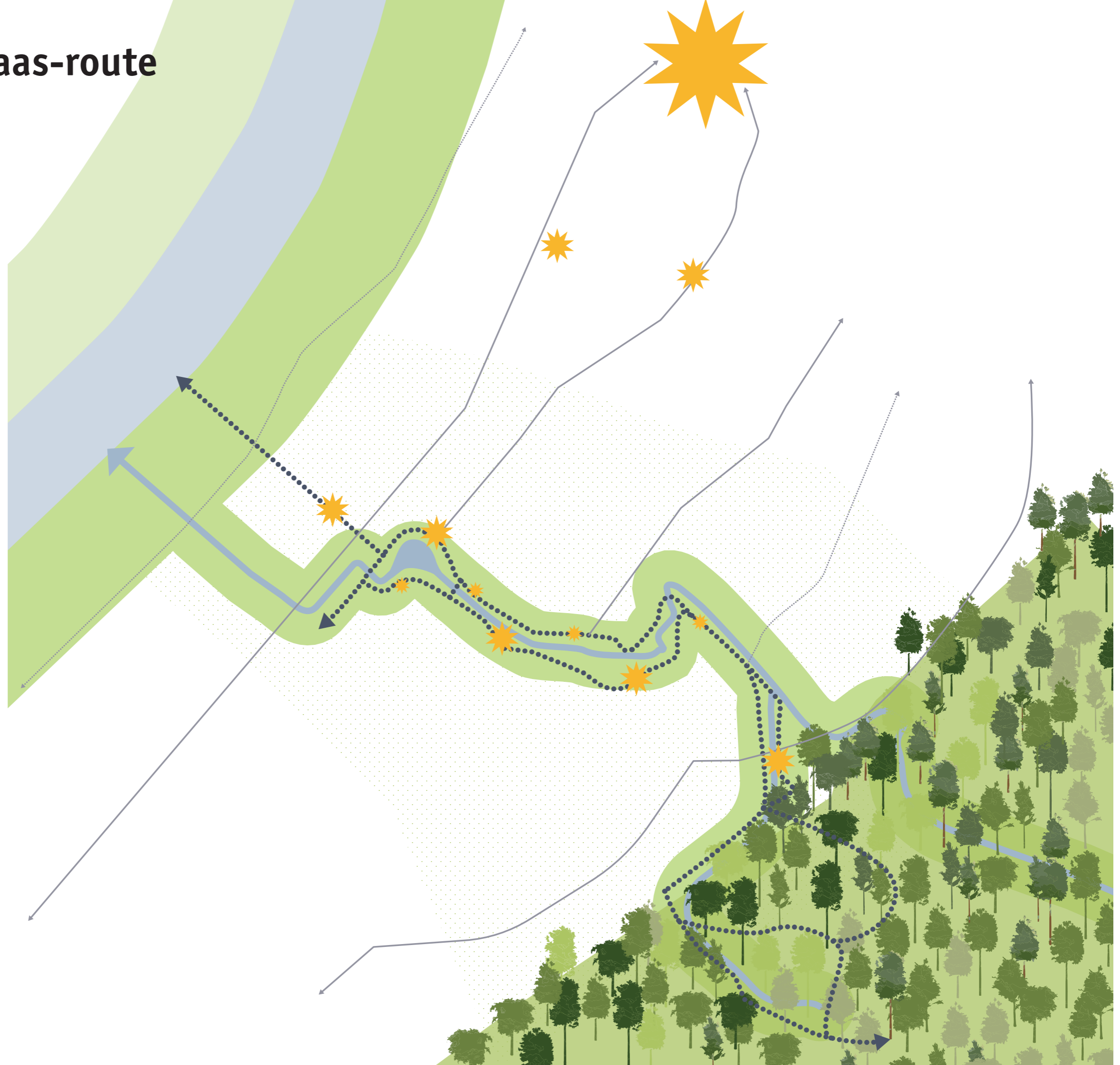


1967

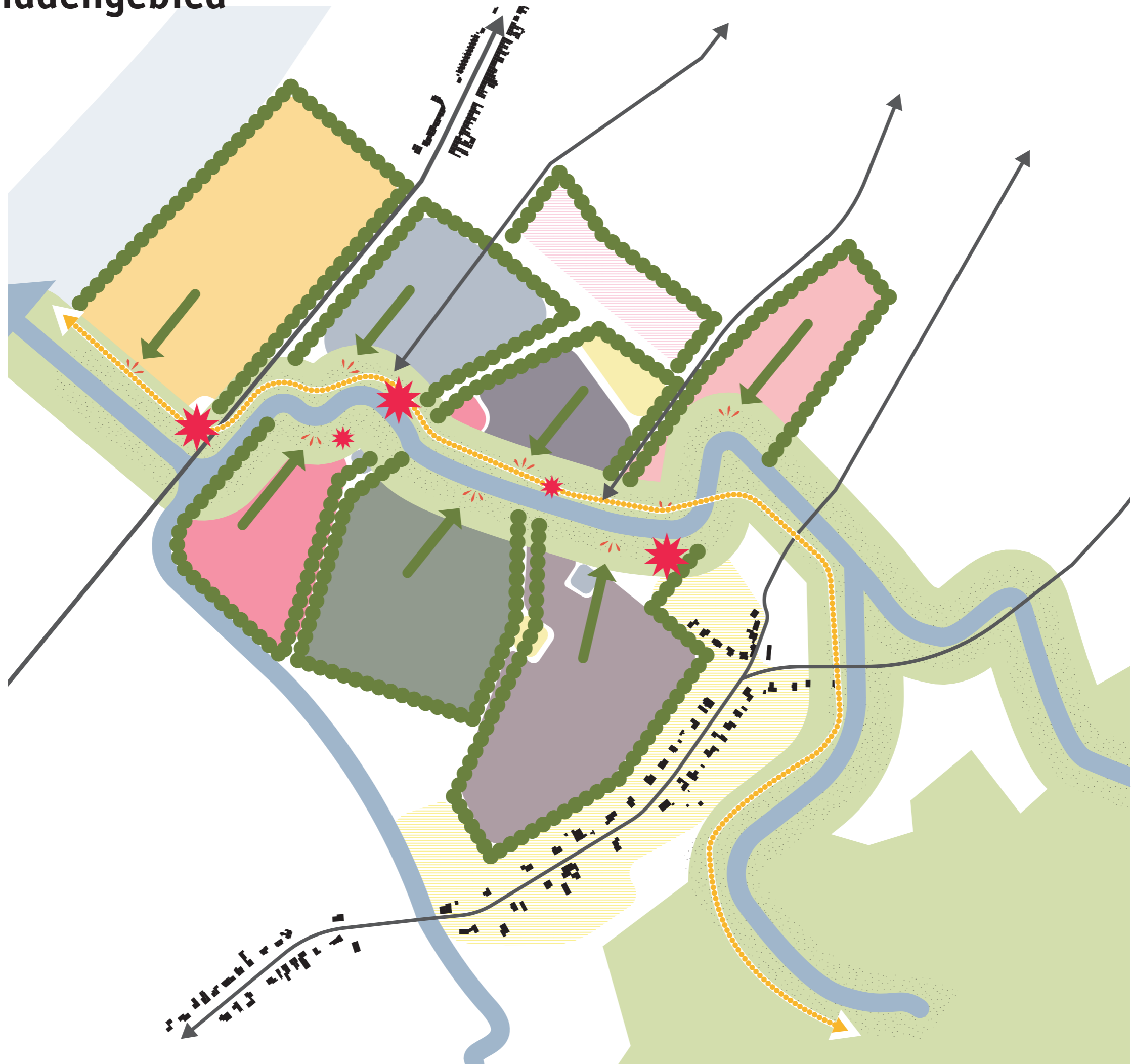


2021

# Concept Hei-tot-Maas-route



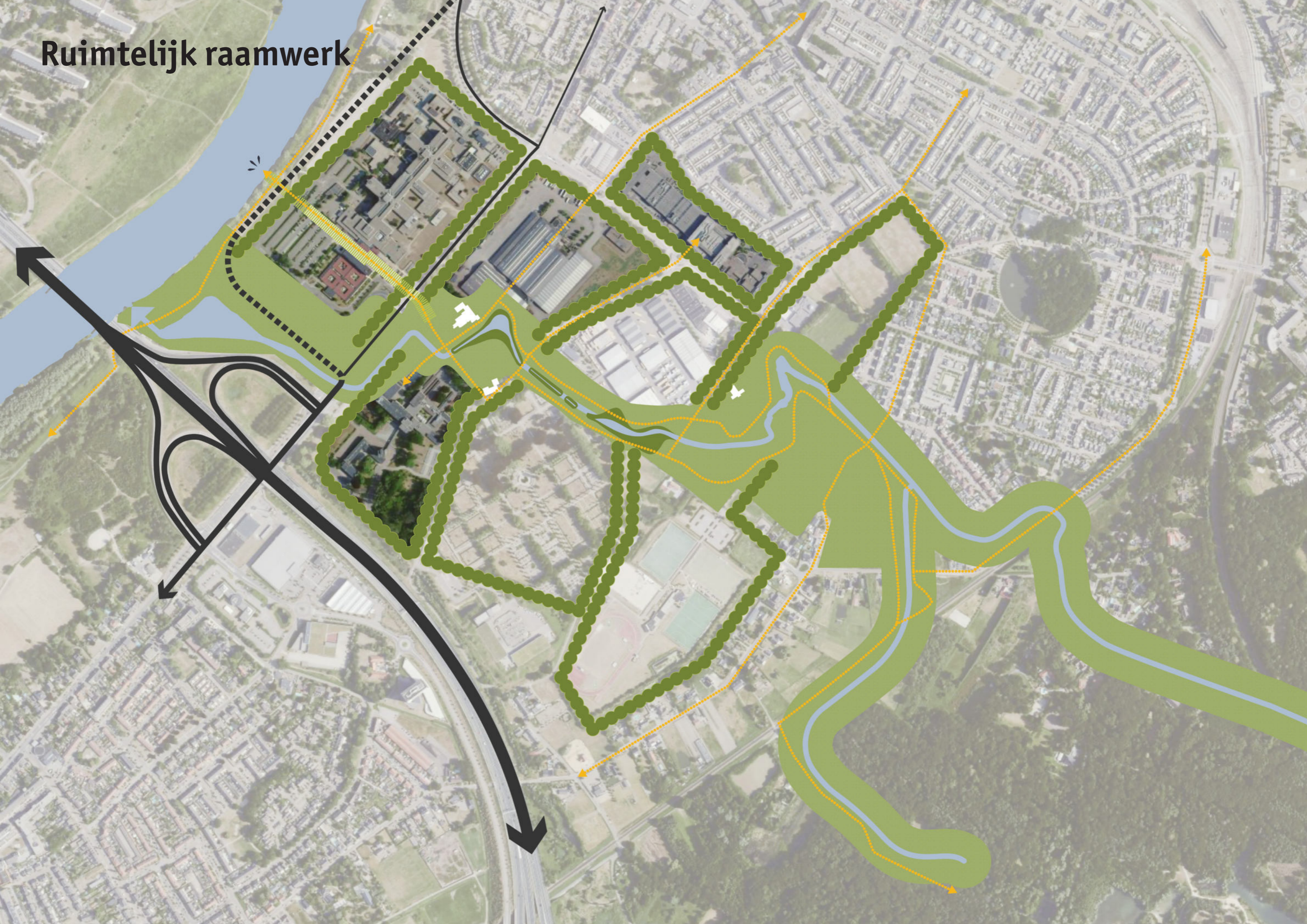
# Concept Middengebied



# Ruimtelijk raamwerk



# Ruimtelijk raamwerk



# Beeld vanuit oude spanten



# Beeld vanuit Veilingterrein

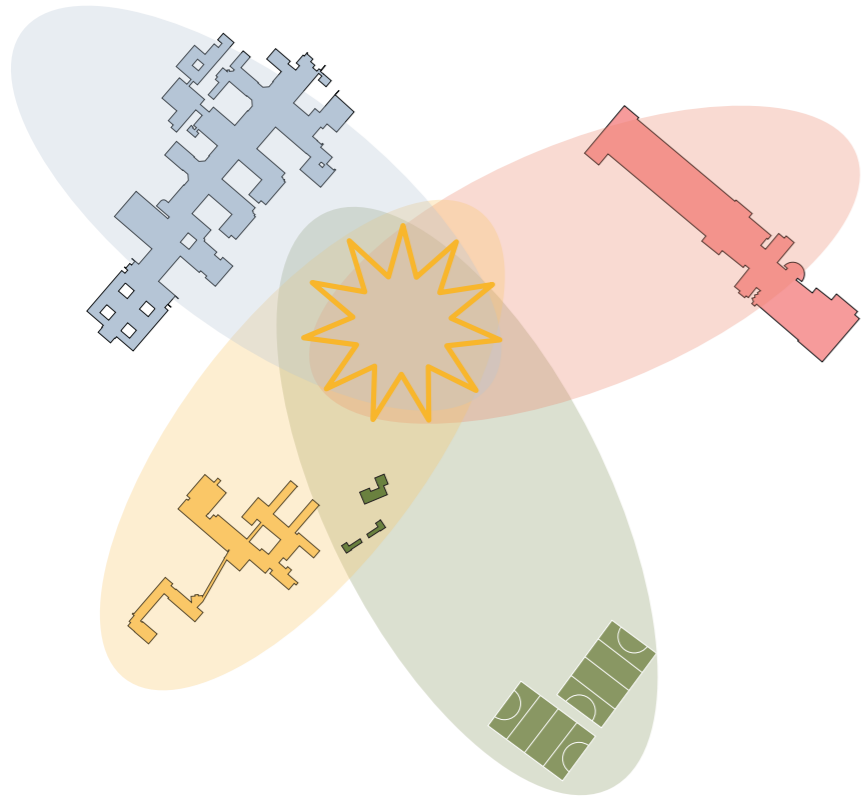


Beeld vanaf passerelle

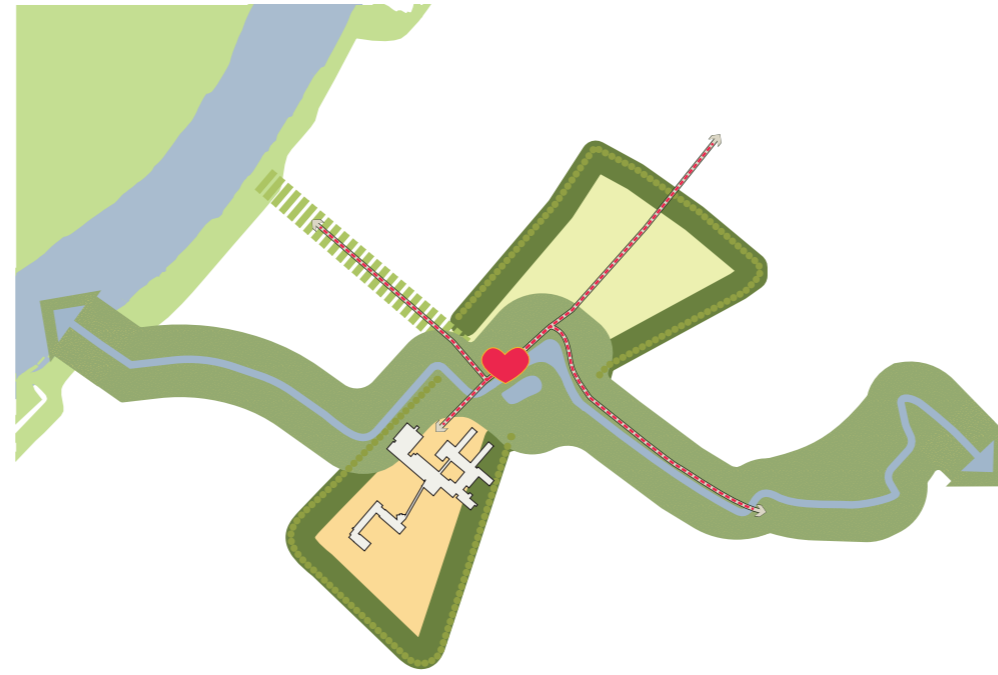




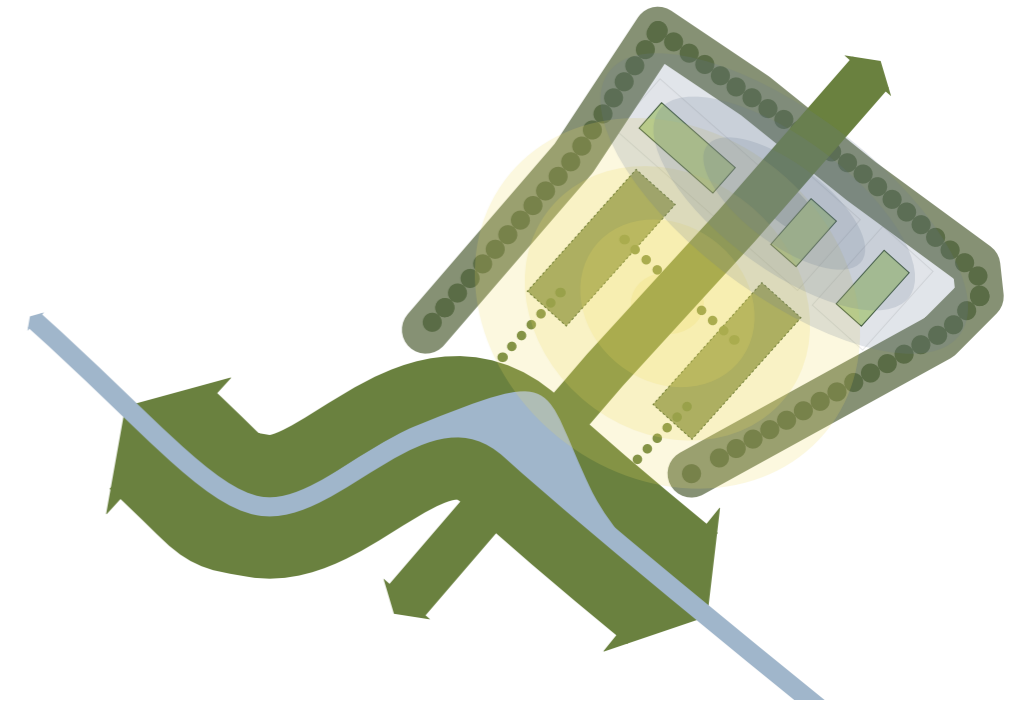
# Concept stedenbouwkundig plan



**Kruisbestuiving**



**Groene hart**



**Levendig en rustig stadsdeel**

# Stedenbouwkundig plan



# Stedenbouwkundig plan



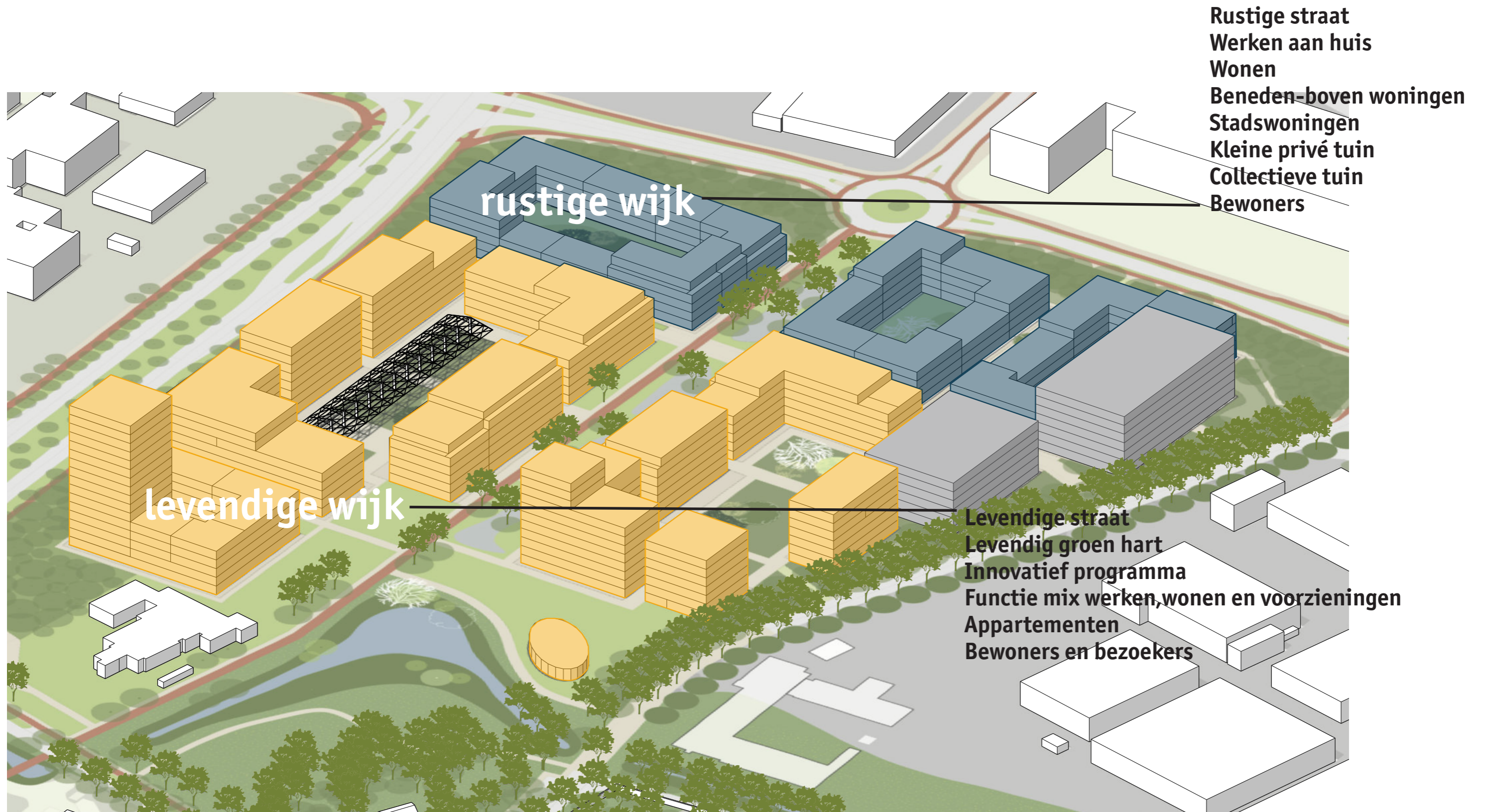
# Programma Veilingterrein Venlo

Totaal programma	137.000 m2	Aantallen	Bijzonderheden
<b>Mobiliteitshubs</b> - Bovengronds gebouwd parkeren	27.000 m2	ntb	
Totaal programma excl. parkeren	110.000 m2	Aantallen	Deels uitwisselbaar
<b>Wonen</b> - Reguliere woningen * - Studentenwoningen * - Bijzonder woonconcept (wonen met zorg)	67.500 – 88.000 m2 56.000 – 78.000 m2 Vanaf 5.000 m2 ** 5.000 m2	460 – 690 > 180	690 is maximum 180 is minimum
<b>Niet-wonen</b> - Positieve gezondheid - Leren en innoveren - Werken en ondernemen - Bewegen, ontspannen en verzorgen	22.000 – 42.500 m2		22.000 m2 is minimum Minimaal 8.000 m2  Minimaal 5.000 m2

\* Verdeling woonprogramma: minimaal 30% sociale huur, 25% midden huur/koop en 45% vrije sector koop/huur

\*\* Totale vloeroppervlakte studentenwoningen is afhankelijk van het aantal studentenwoningen

# Woonmilieus rustige en levendige wijk



# Mobiliteit

## HUBS voor bezoekers en bewoners

Ontmoedigen autogebruik en autobezit

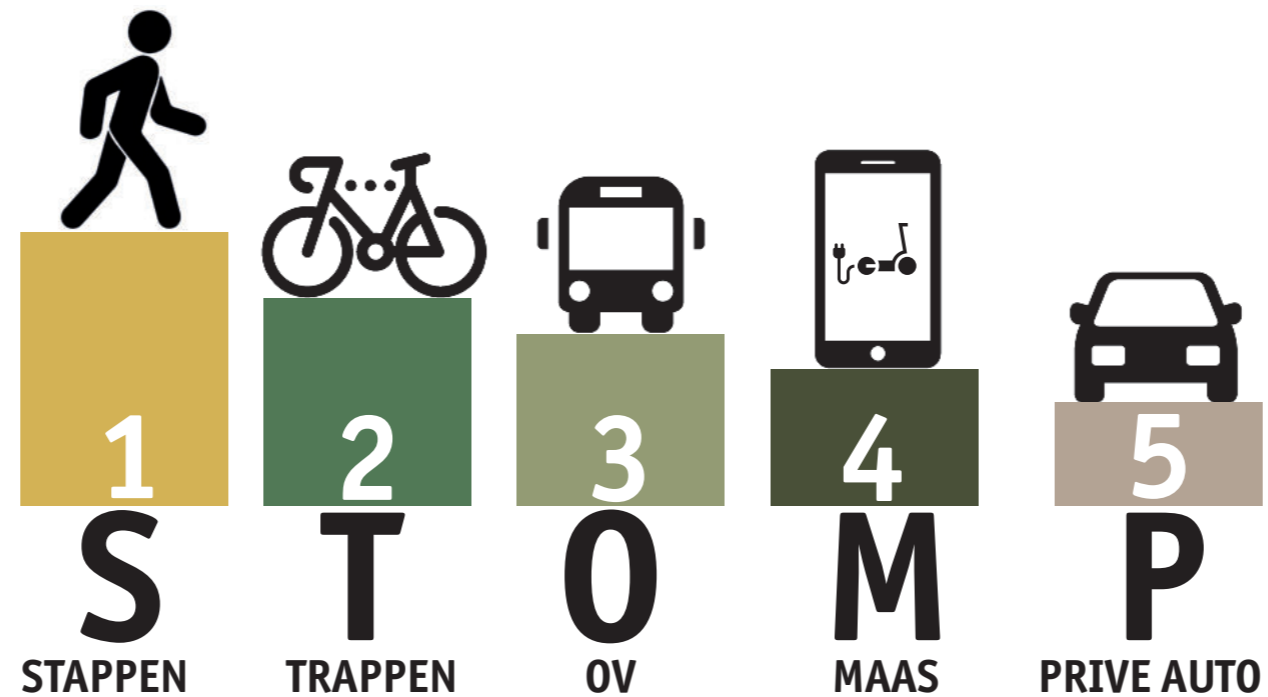
Stimuleren fietsgebruik

MAAS voorzieningen

Hoogwaardige fietsenstallingen, fietsvoorzieningen

Parkeergebouwen voor bezoekers en ziekenhuis

Elektrisch vervoer



# Ontsluitingstructuur en parkeren

## onderzoek Kwirkey 732 parkeerplaatsen nodig

behoefte wonen 710 pp

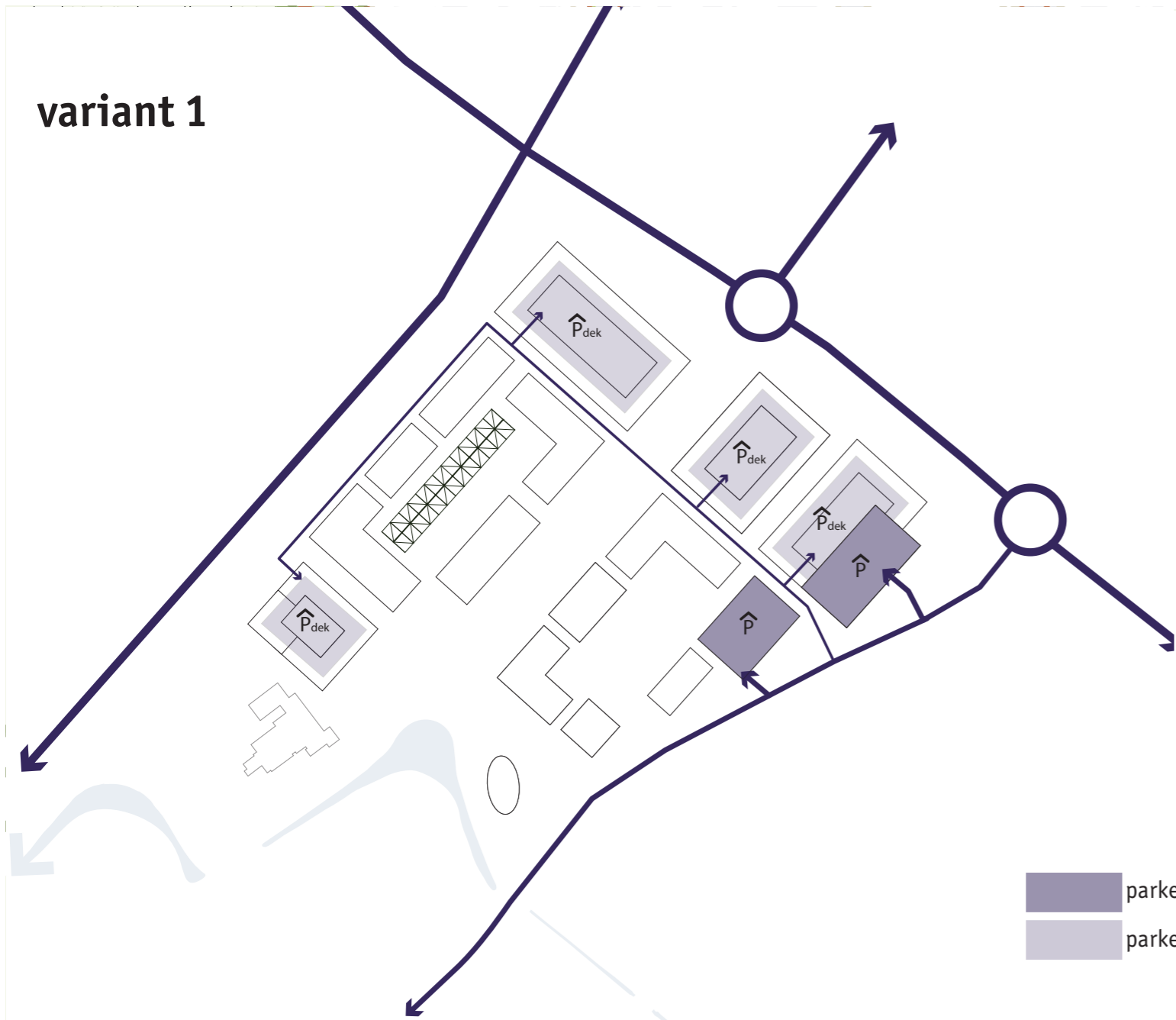
behoefte niet-wonen 385 pp

maatgevend avond >  $710 + 22 = 732$  pp

afhankelijk van toe te passen reducties en beperkt dubbelgebruik met de omgeving is een parkeerbalans tussen de **500 en 600 pp** haalbaar

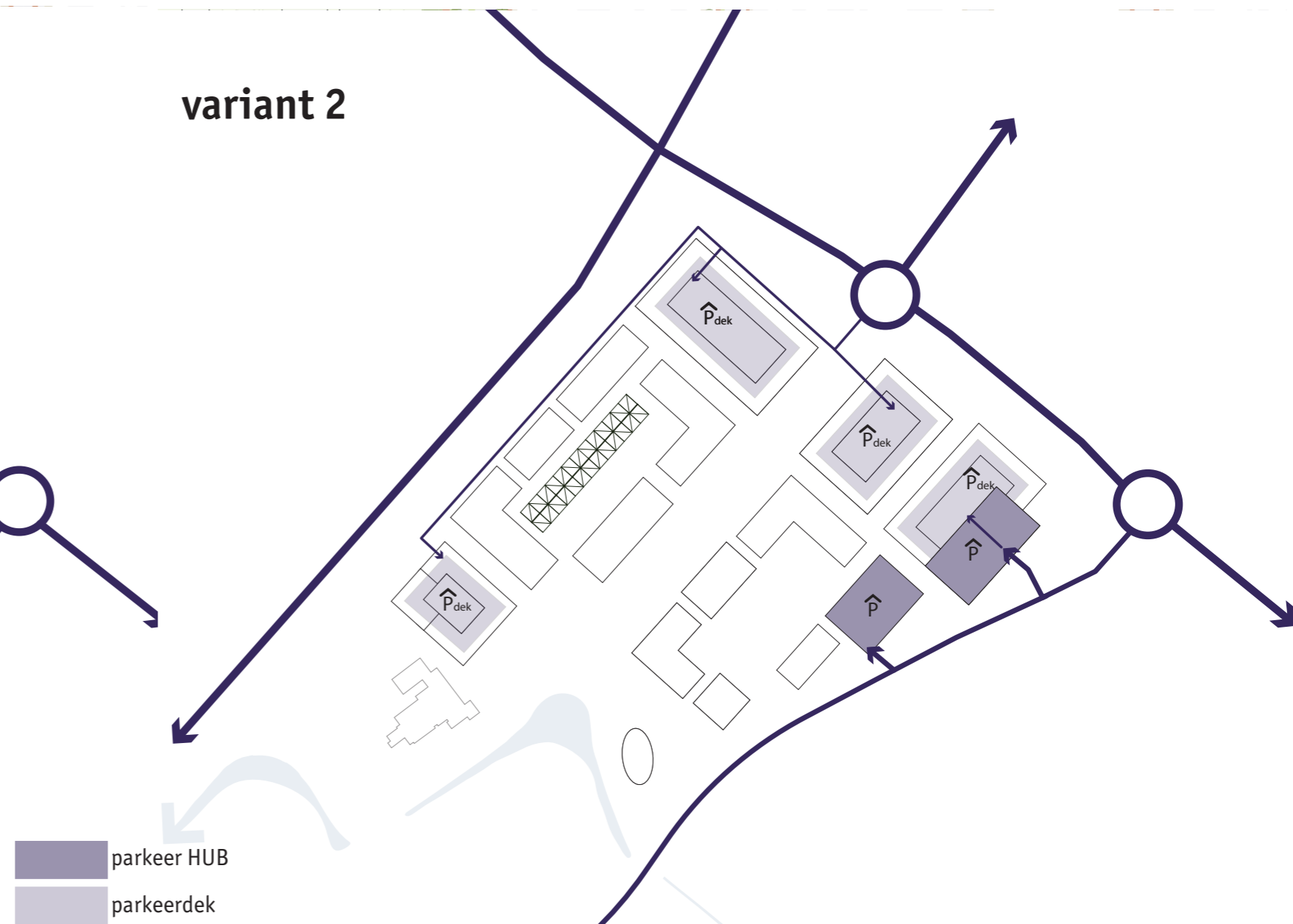


## variant 1



- \* ontsluiting auto door straatje
- \* hele buitenrand (hagerhofweg) autovrij aan het groen
- \* heldere route P
- \* straatje binnendoor benutten voor meerdere doelen

## variant 2



- \* ontsluiting auto buitenlangs
- \* onoverzichtelijke situatie bij rotonde
- \* routing P onlogisch
- \* autoluw straatje wel nodig voor hulpdiensten etc.

# Routes hulpdiensten





# Pakkethub en bevoorrading



# Afvalinzameling



\*vuilniswagen moet keren aan einde van ophaalroute

\*uitgangspunt ondergrondse inzameling

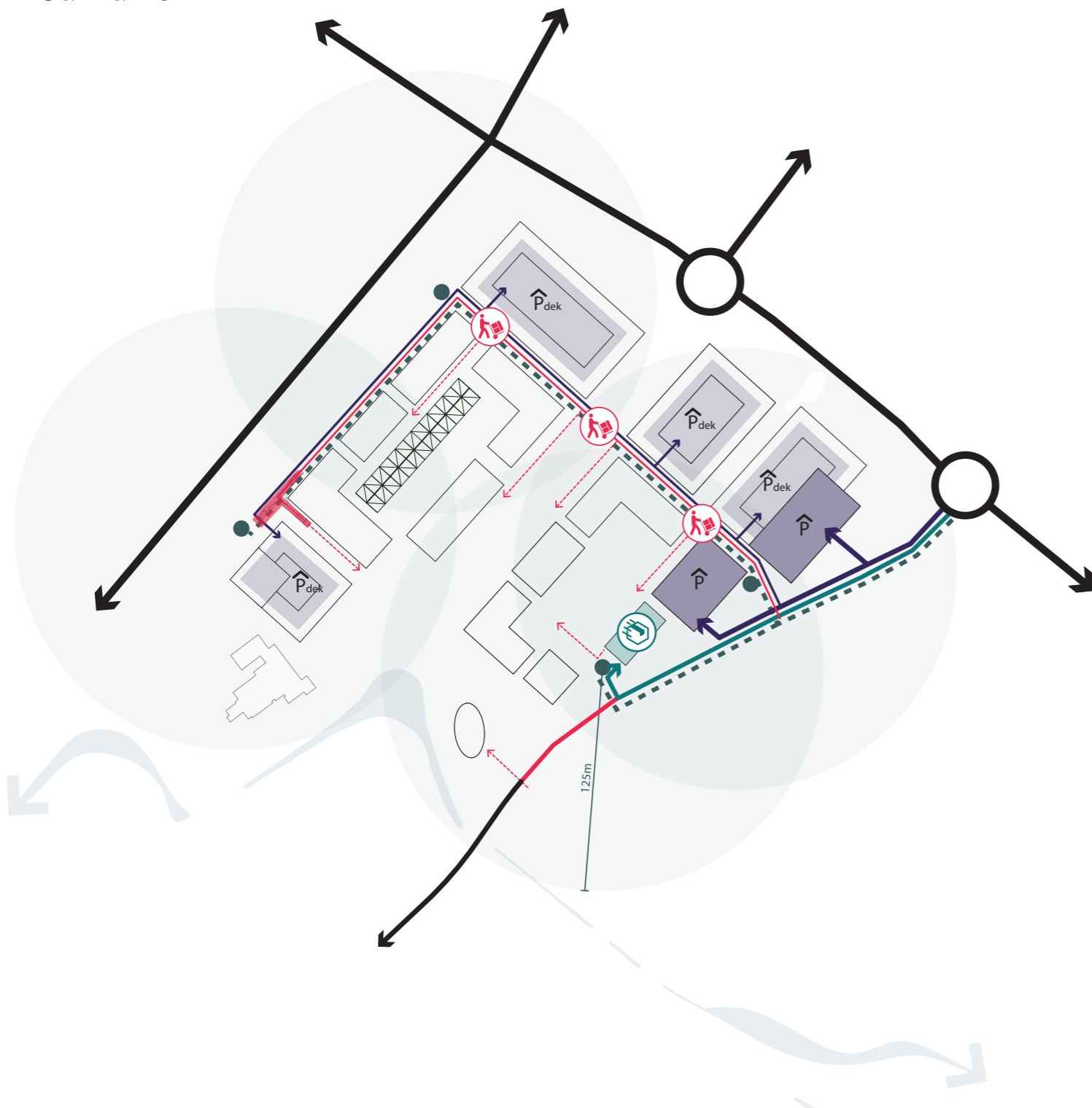
\*loopafstand 125 meter

\*perscontainer; 1 per 200 woningen

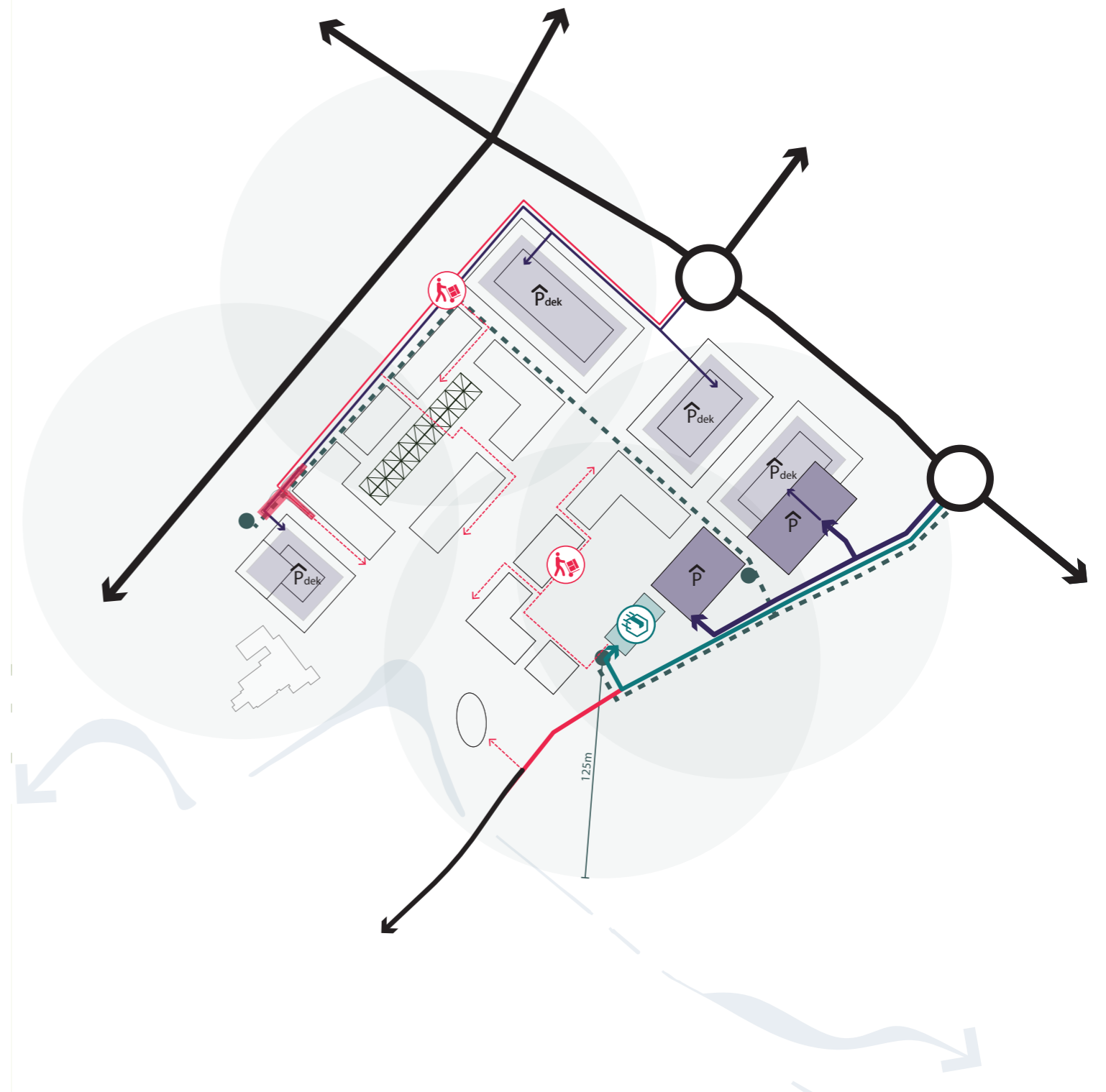
\*gewone container 1 per 90 woningen; containers clusteren per 2

# Varianten ontsluiting

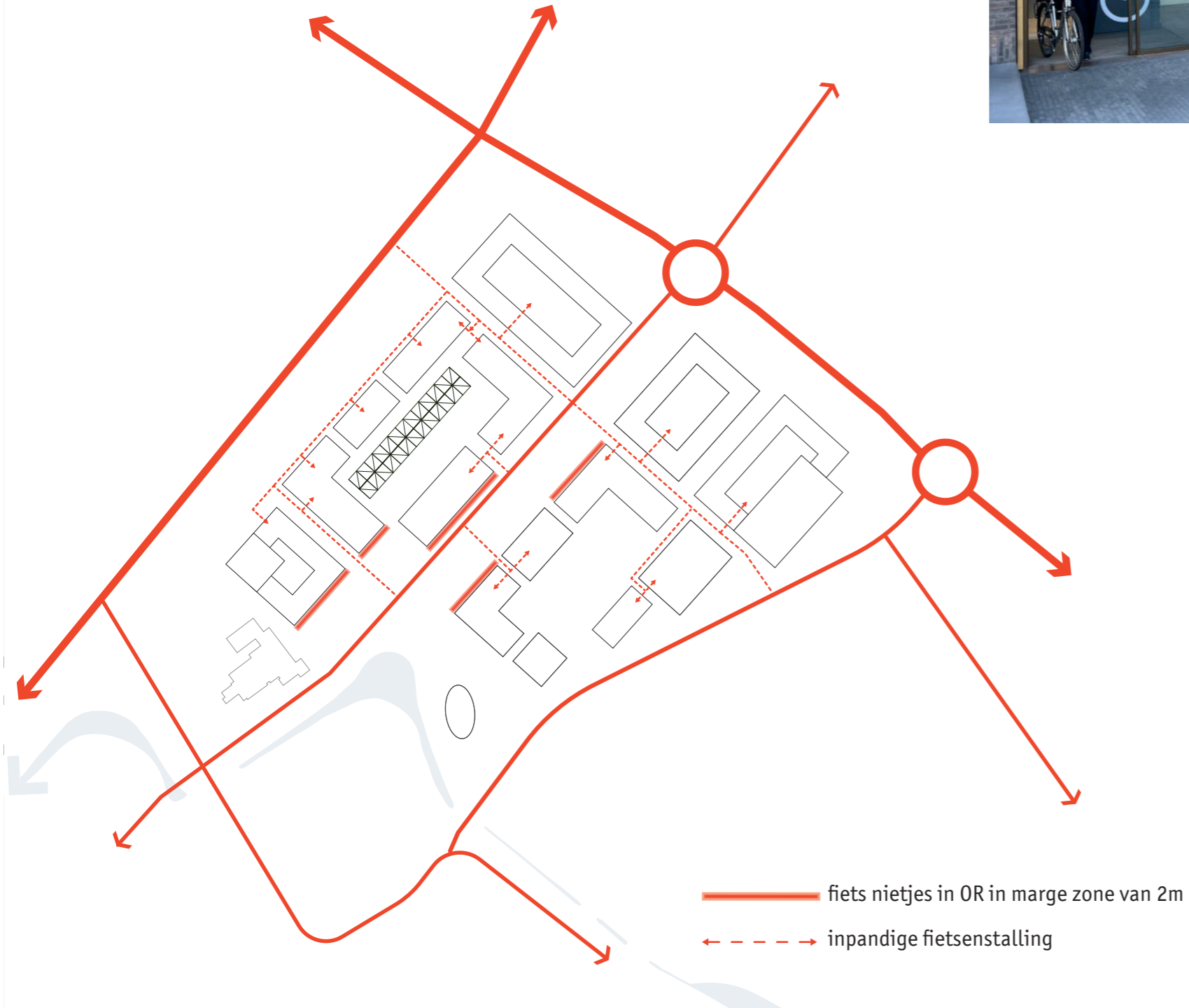
variant 1



variant 2



# Fietsontsluiting en fietsparkeren

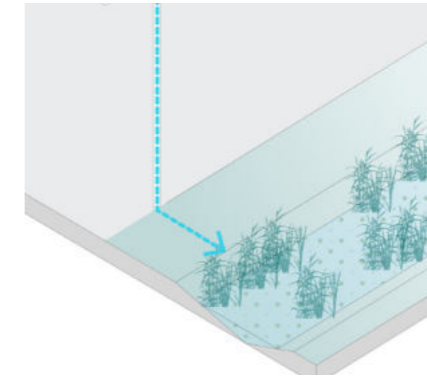


## Fietsenstallingen

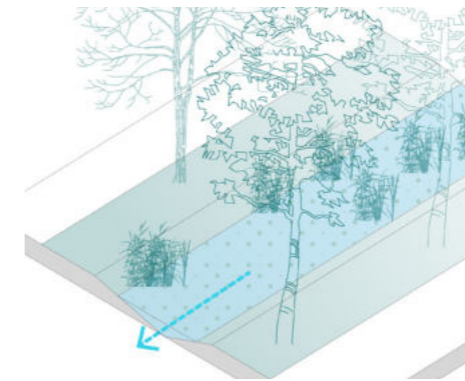
- \* inpandig, goed bereikbaar
- \* via de buitenzijde van de blokken ontsloten
- \* fiets luwe hoven

\*fietsnietjes in openbare ruimte afstemmen op functies en in margezone van de gevel

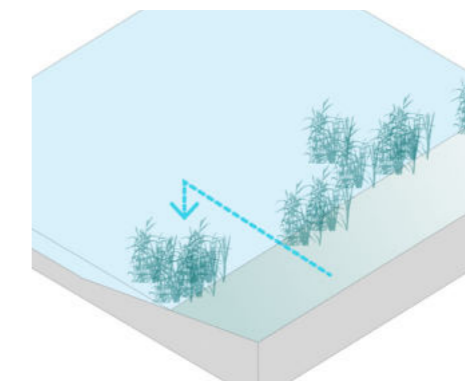
# Waterhuishouding



*rechtstreeks afstromen en infiltreren*

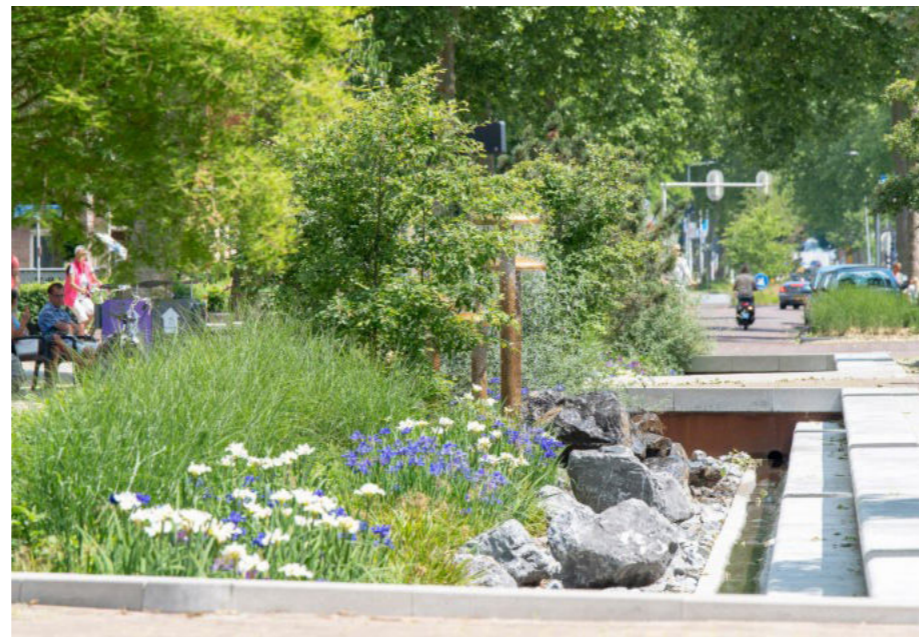


*afstromen en vasthouden*

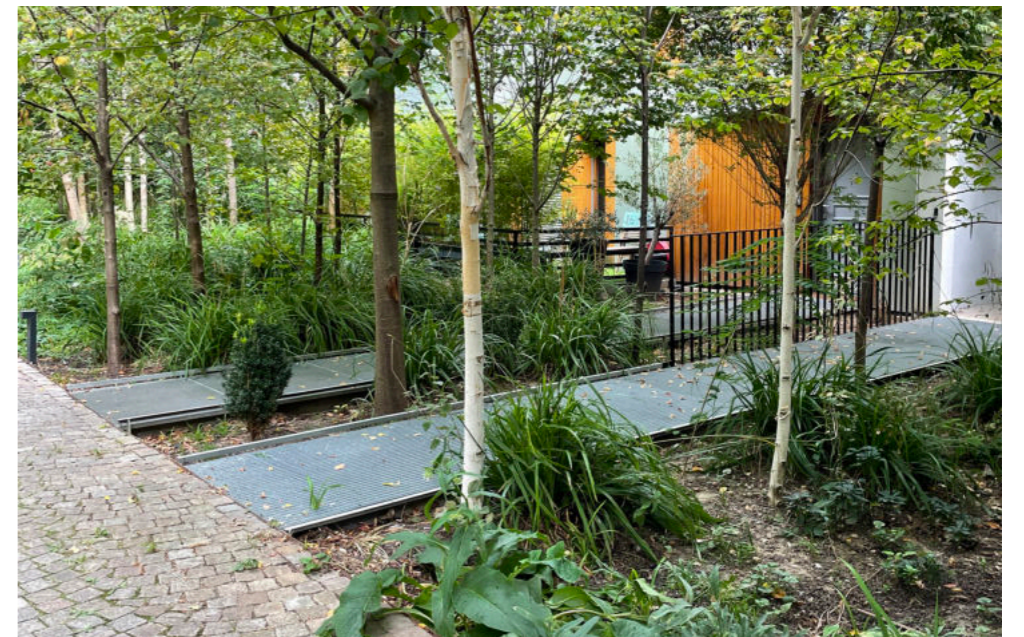


*bufferen en afvoeren*

# Beeldkwaliteit water afstromen, infiltreren en bergen

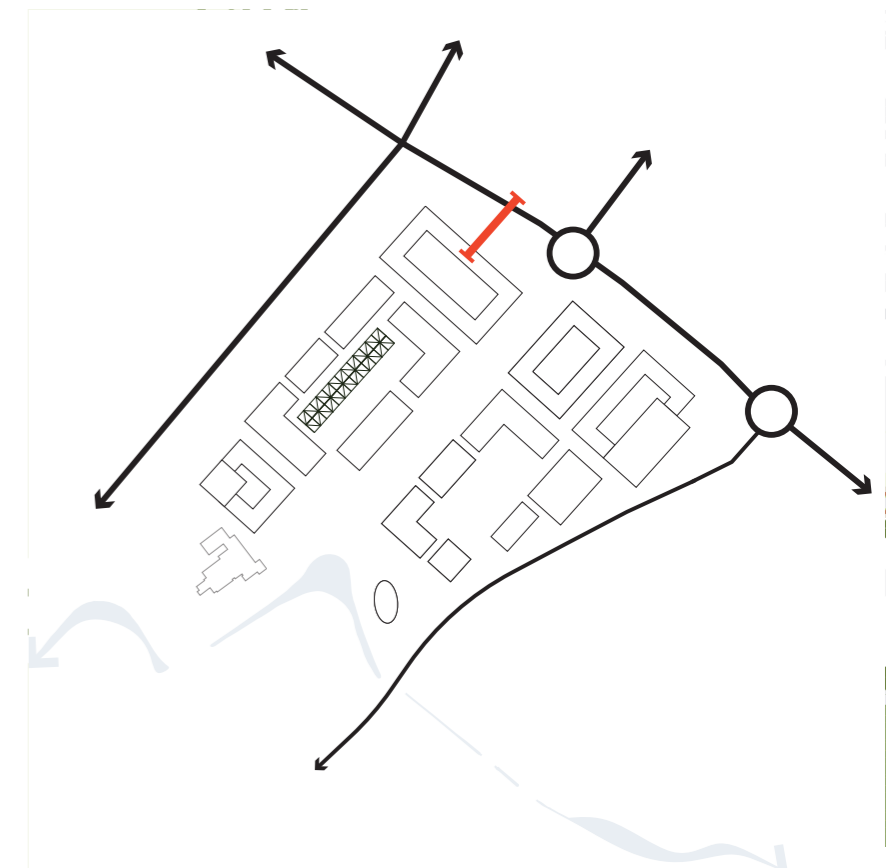
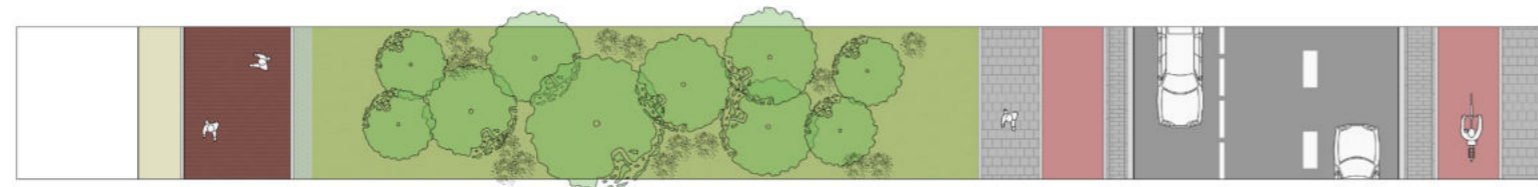


*groen verlaagd zodat water gemakkelijk kan afstromen*

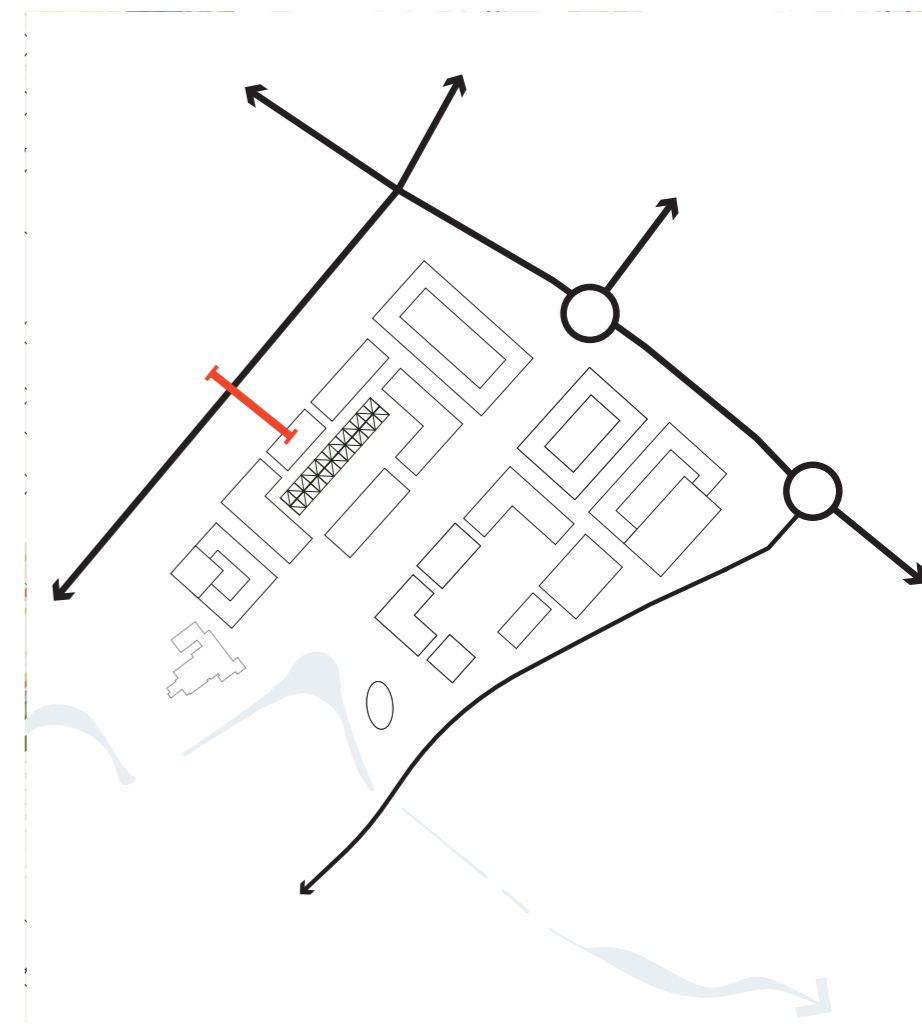
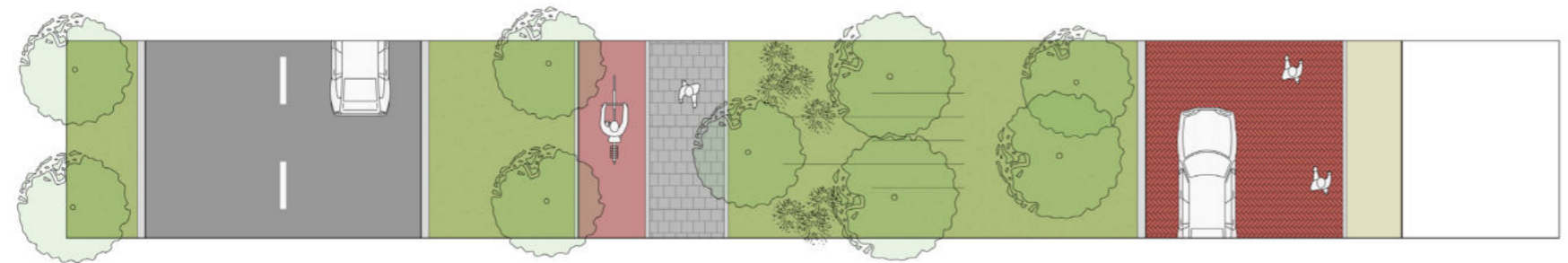
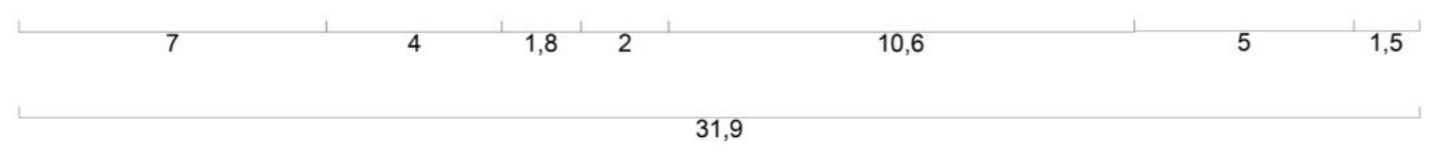


*beplanting in de wadi*

# Profiel | rand Hagerhofweg

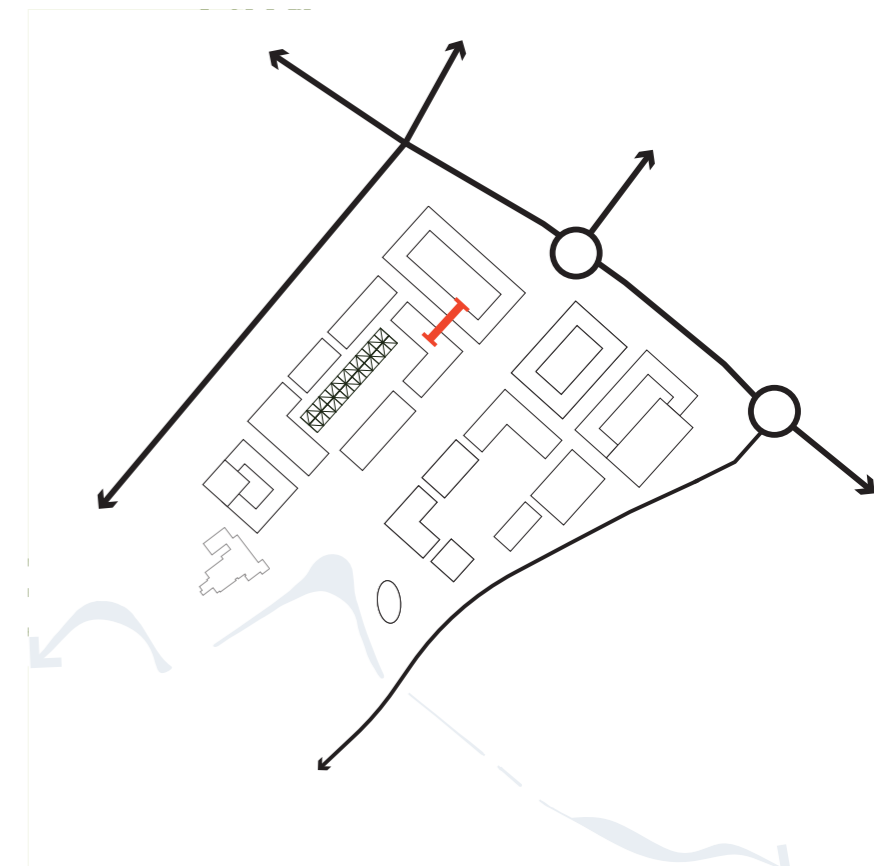
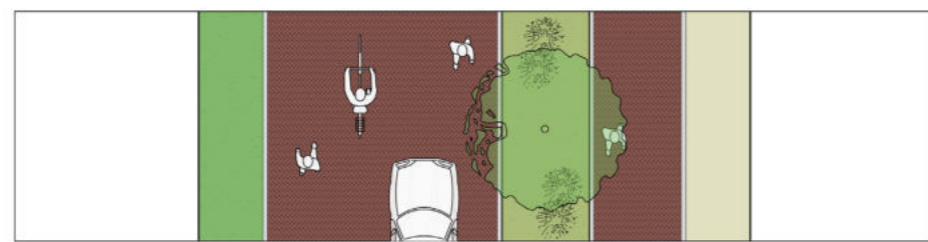
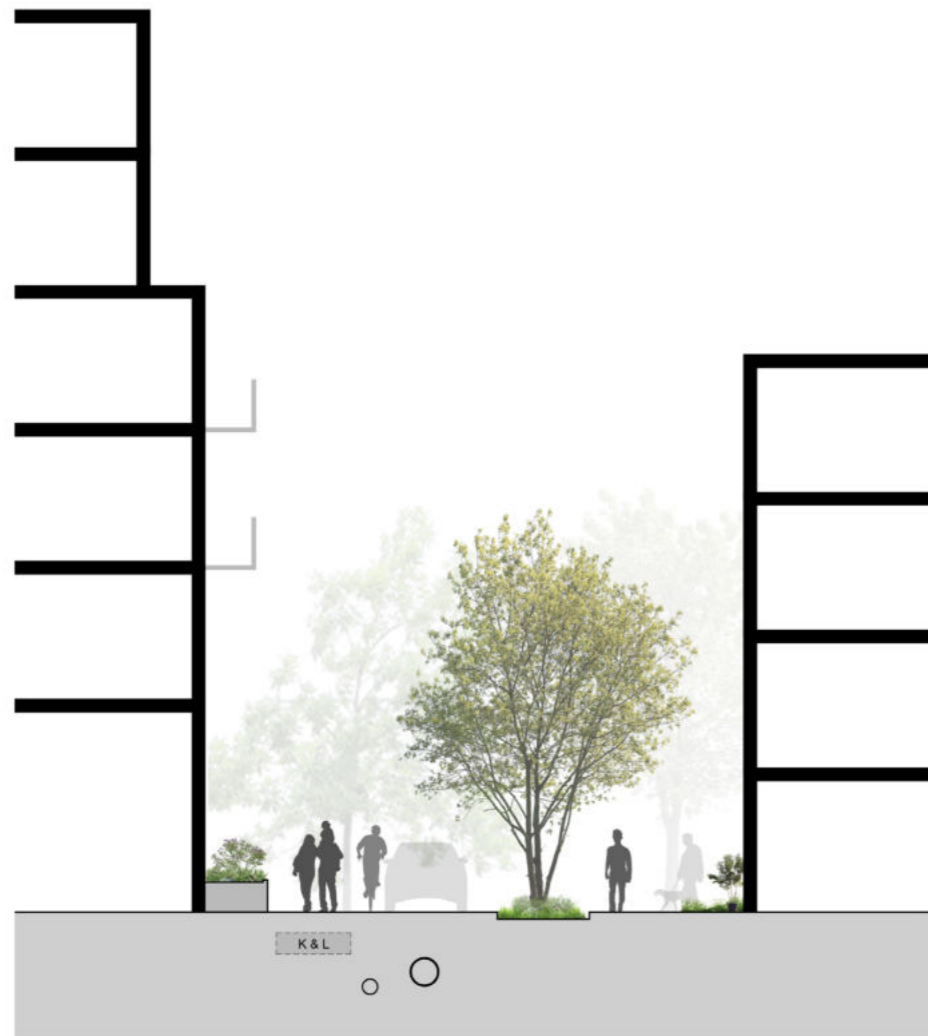


# Profiel | langs Tegelseweg

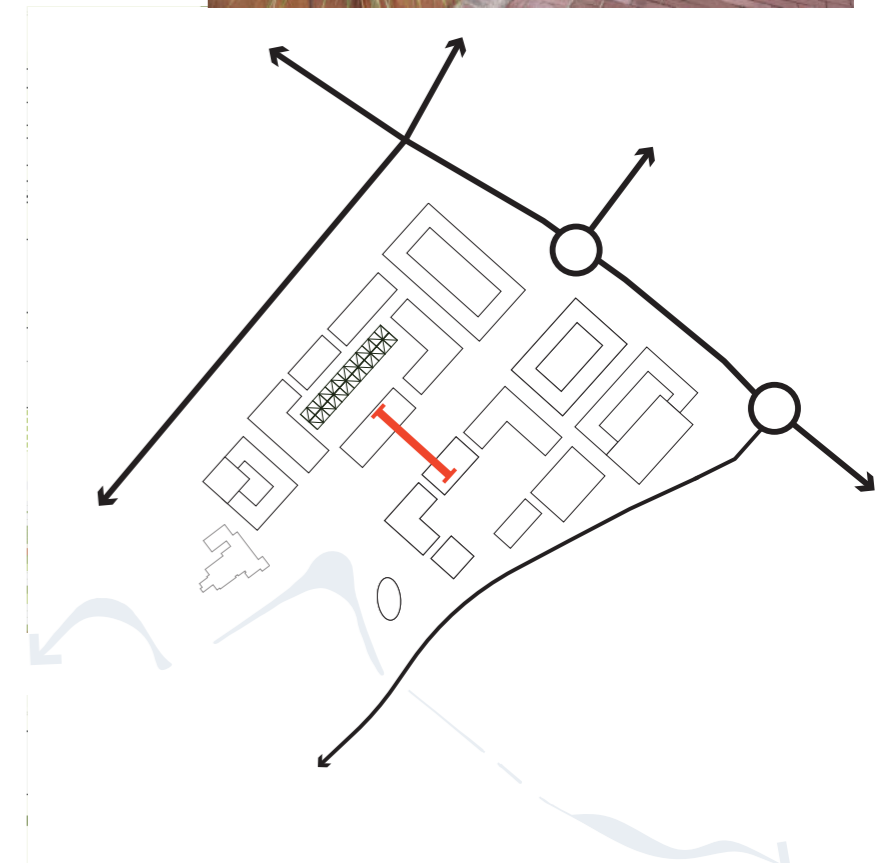
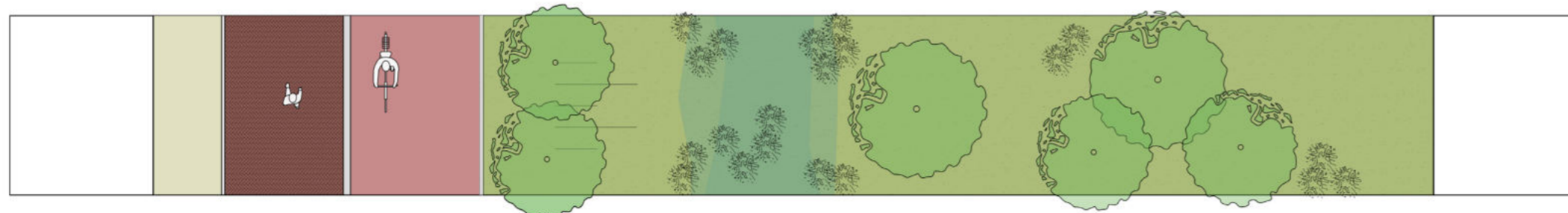
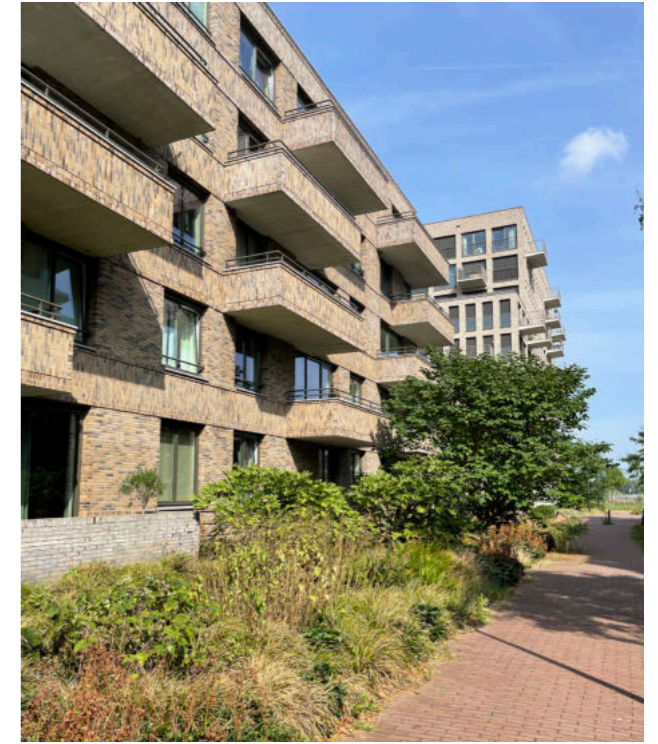




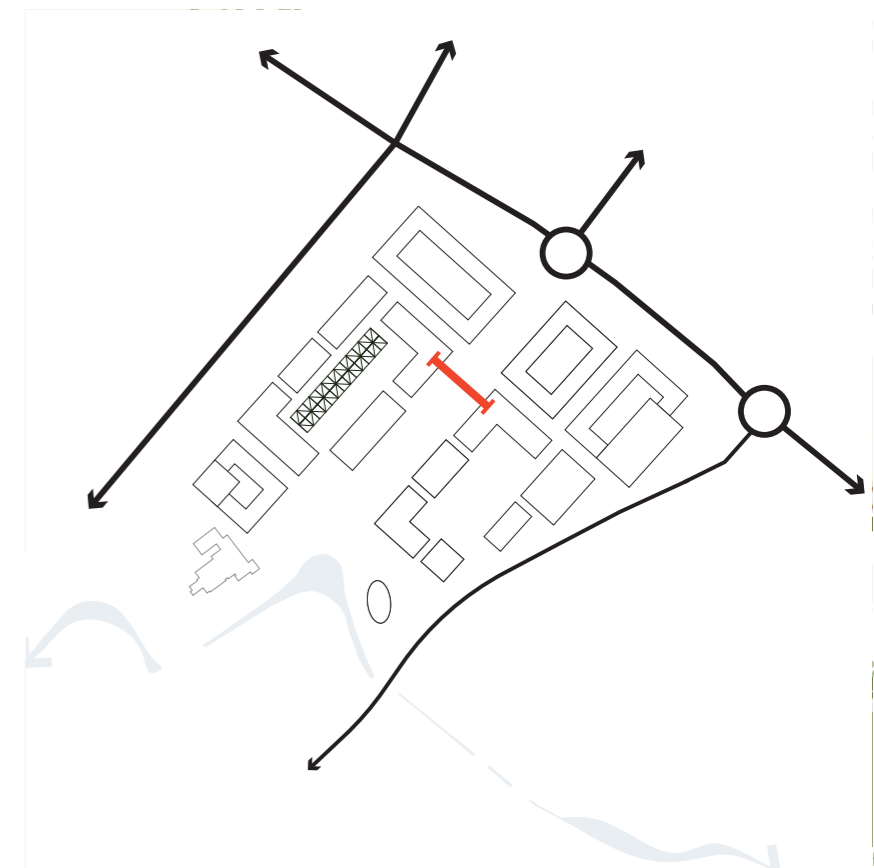
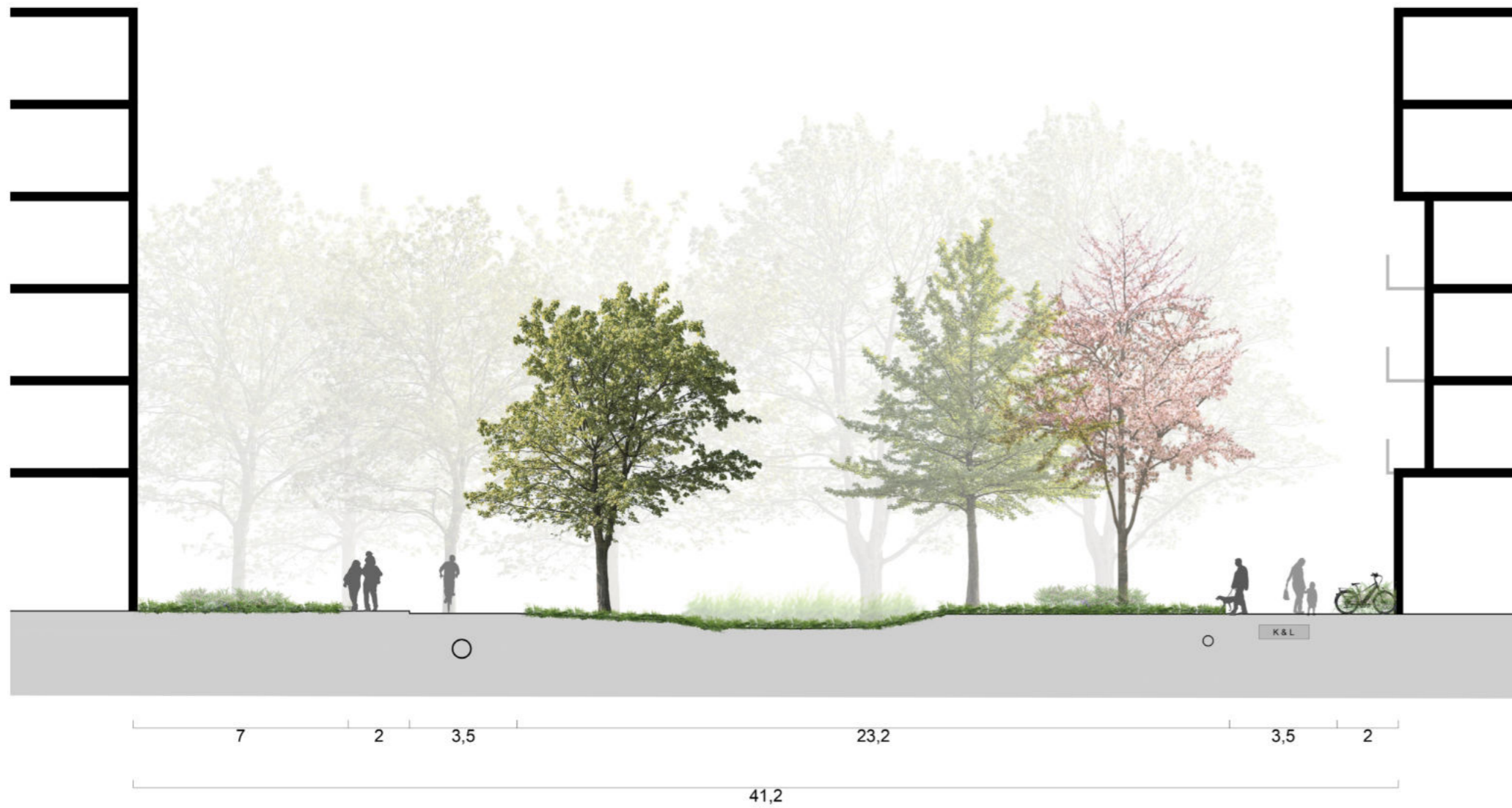
# Profiel | woonstraatje



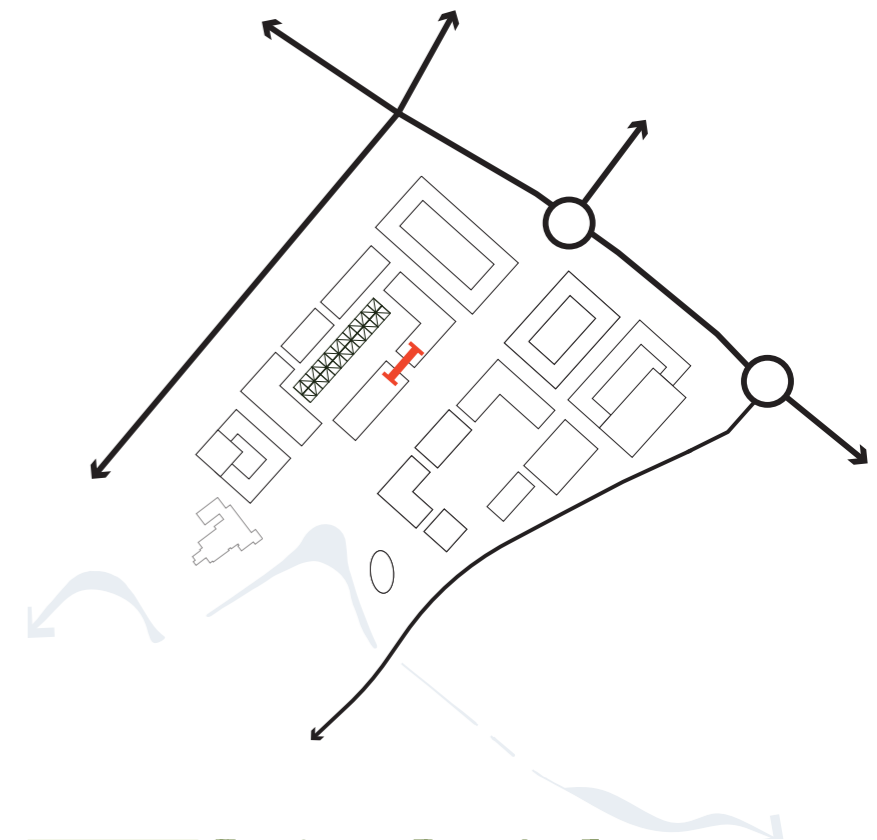
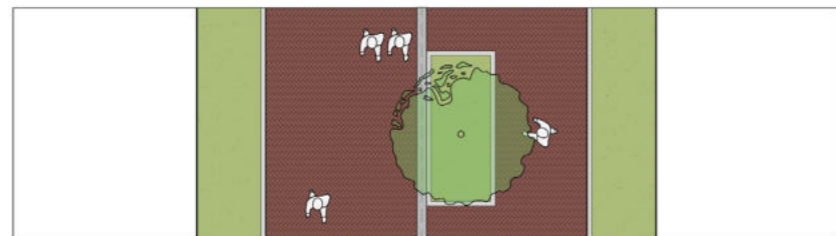
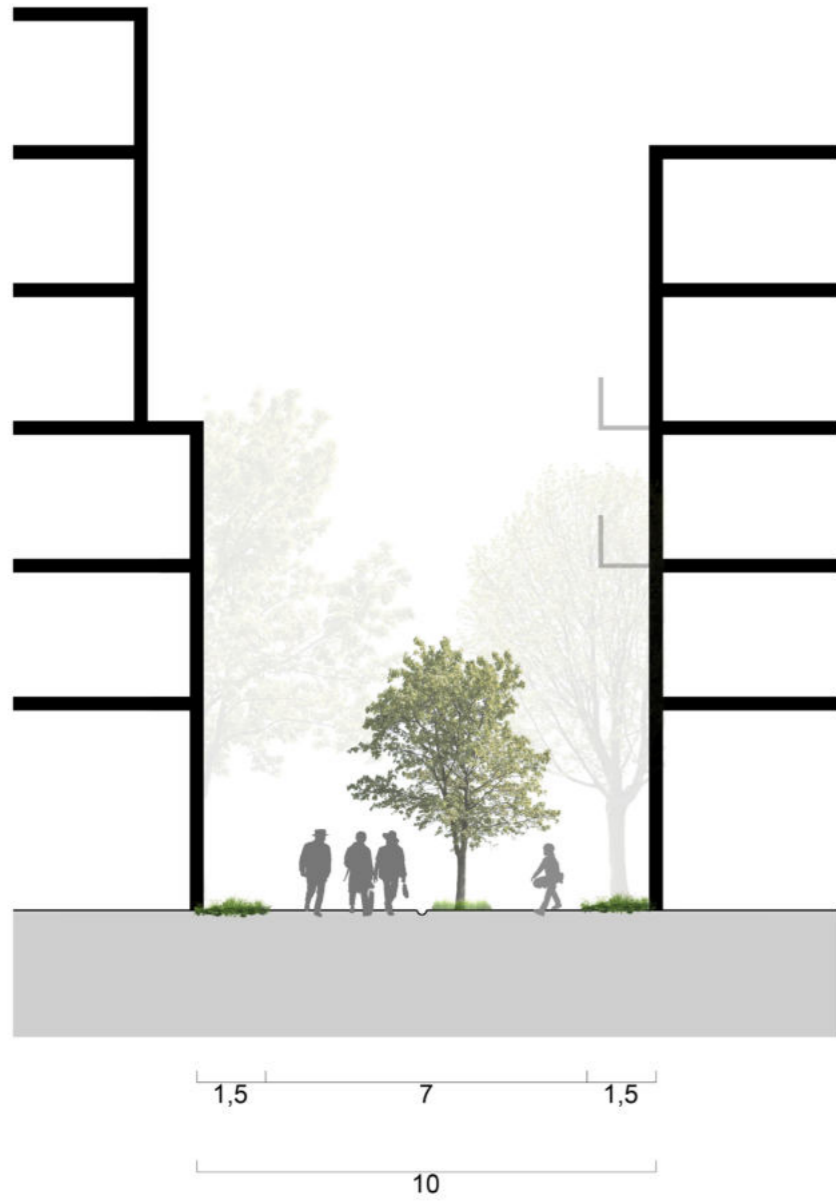
# Profiel | centrale hart



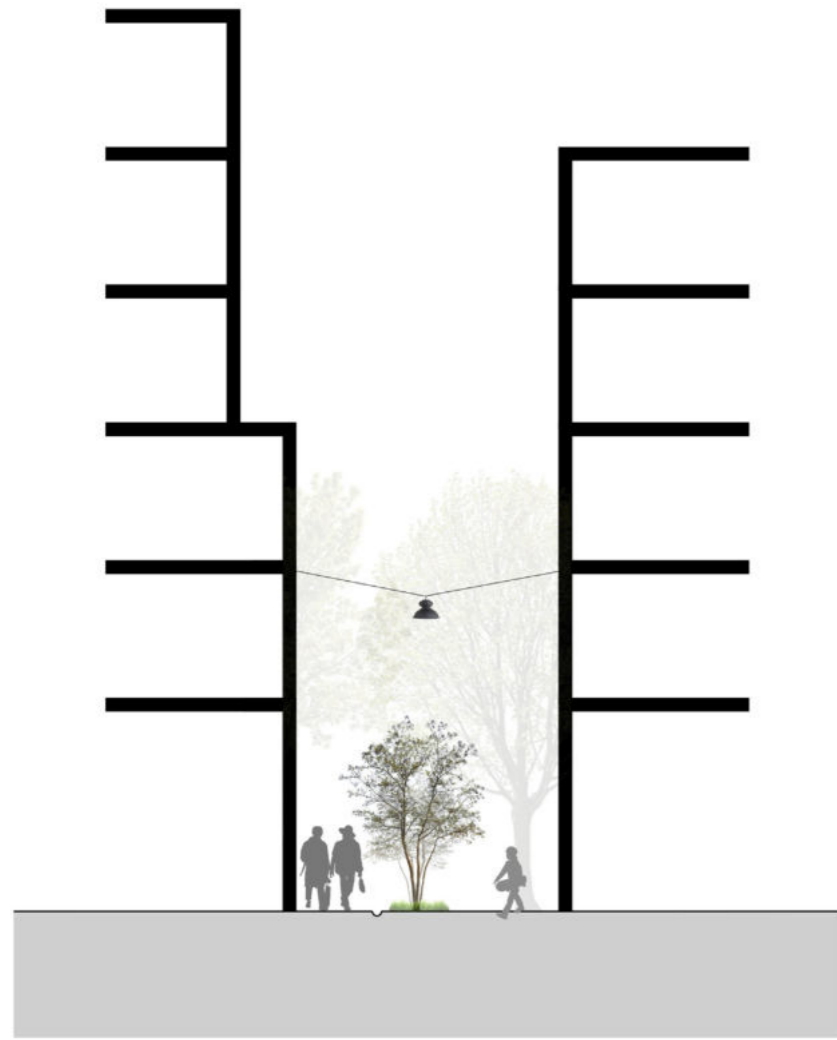
# Profiel F | centrale hart



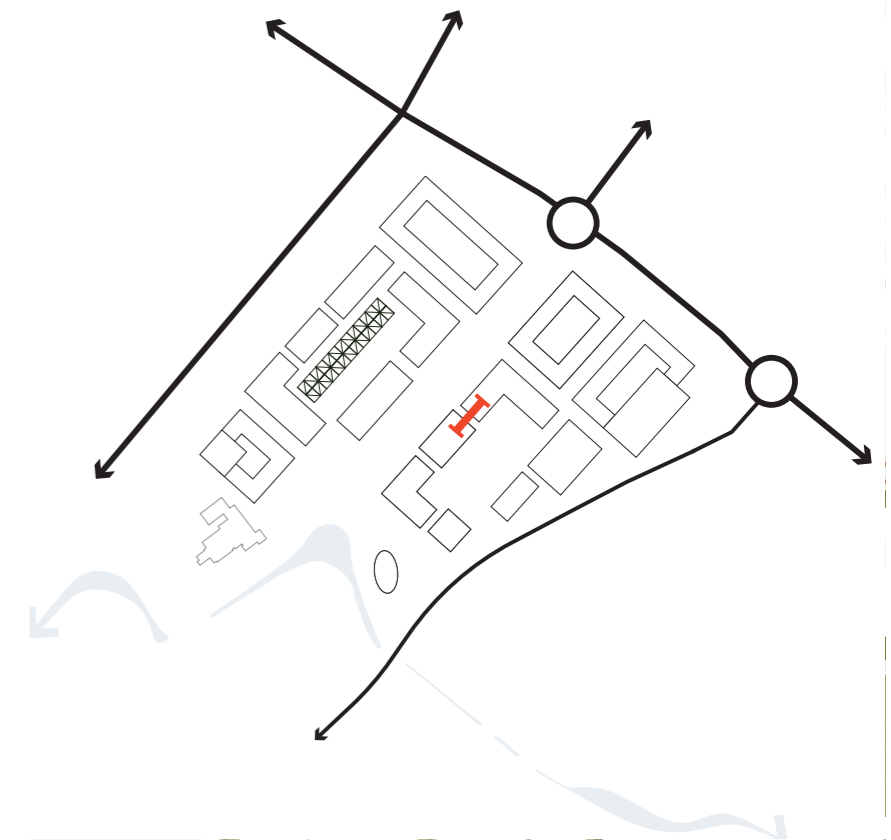
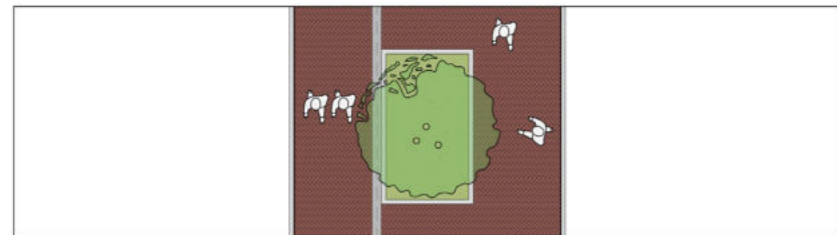
# Profiel | steegje 10m



# Profiel | steegje 6m



6



# Karakter buitenruimte



**groene kamer:** actief karakter  
spelen en bewegen  
openbaar

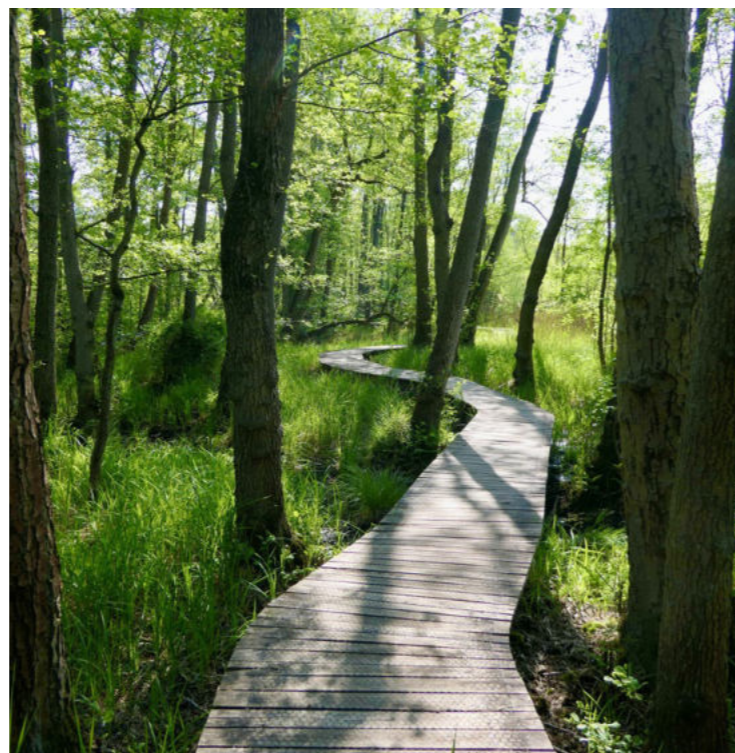
**Hei tot Maas route:** actief karakter  
bewegen  
openbaar

**centraal hart:** dynamisch en gezond karakter  
openbaar

**hoven:** uitnodigend karakter  
verblijven en ontmoeten  
open collectief, buurtbeheer/VVE

**tuinen:** rustig karakter  
prive en besloten collectief

# Beeldkwaliteit Hei tot Maas



# Beeldkwaliteit groene kamer: beweegroute en spelen



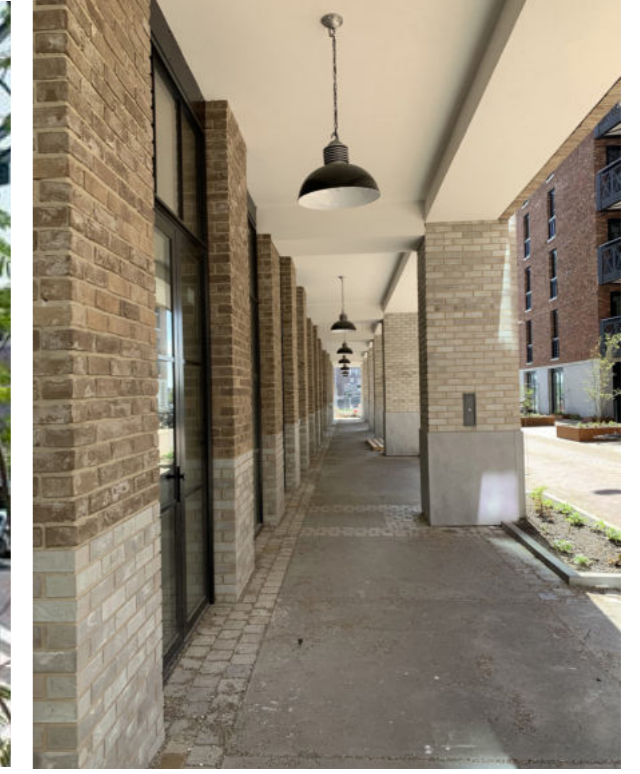
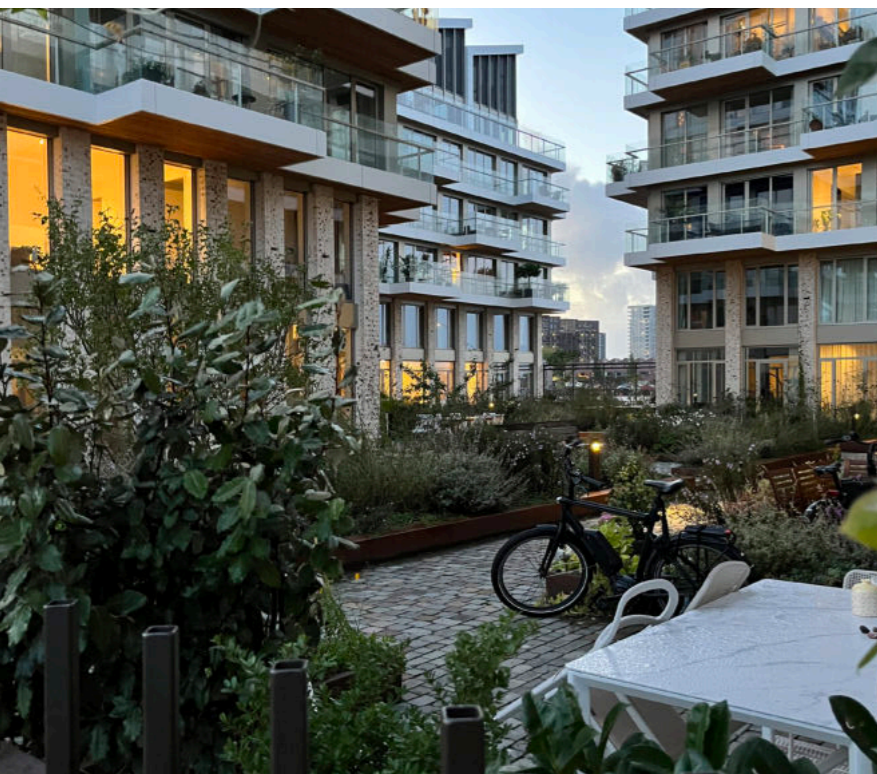


# Beeldkwaliteit centraal hart; dynamische en gezond



# Beeldkwaliteit hoven; verblijven en ontmoeten, informeel karakter

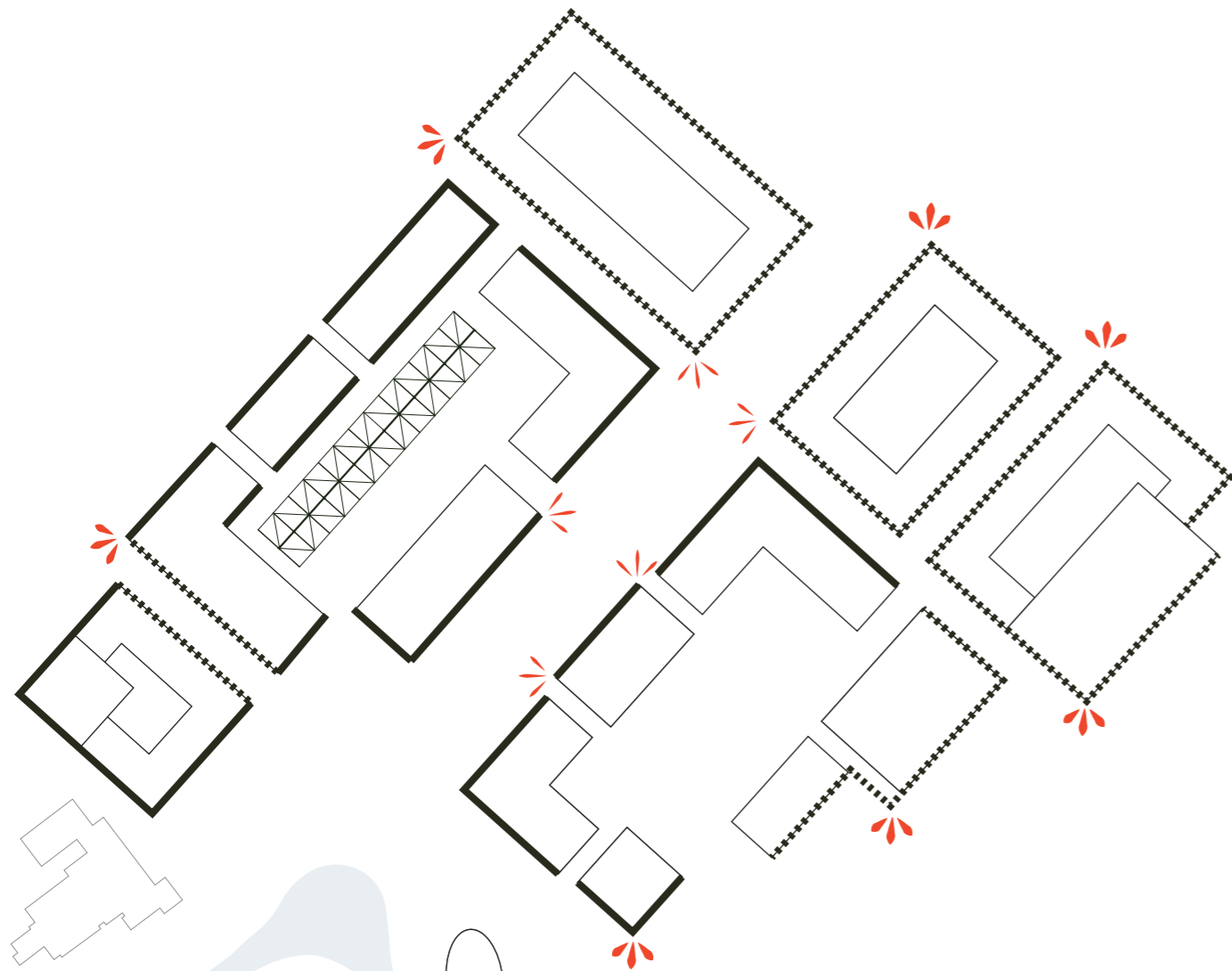
hof met spant: thema gezondheid | hof thema innovatie & urban culture



# Beeldkwaliteit tuinen



# Roilijnen



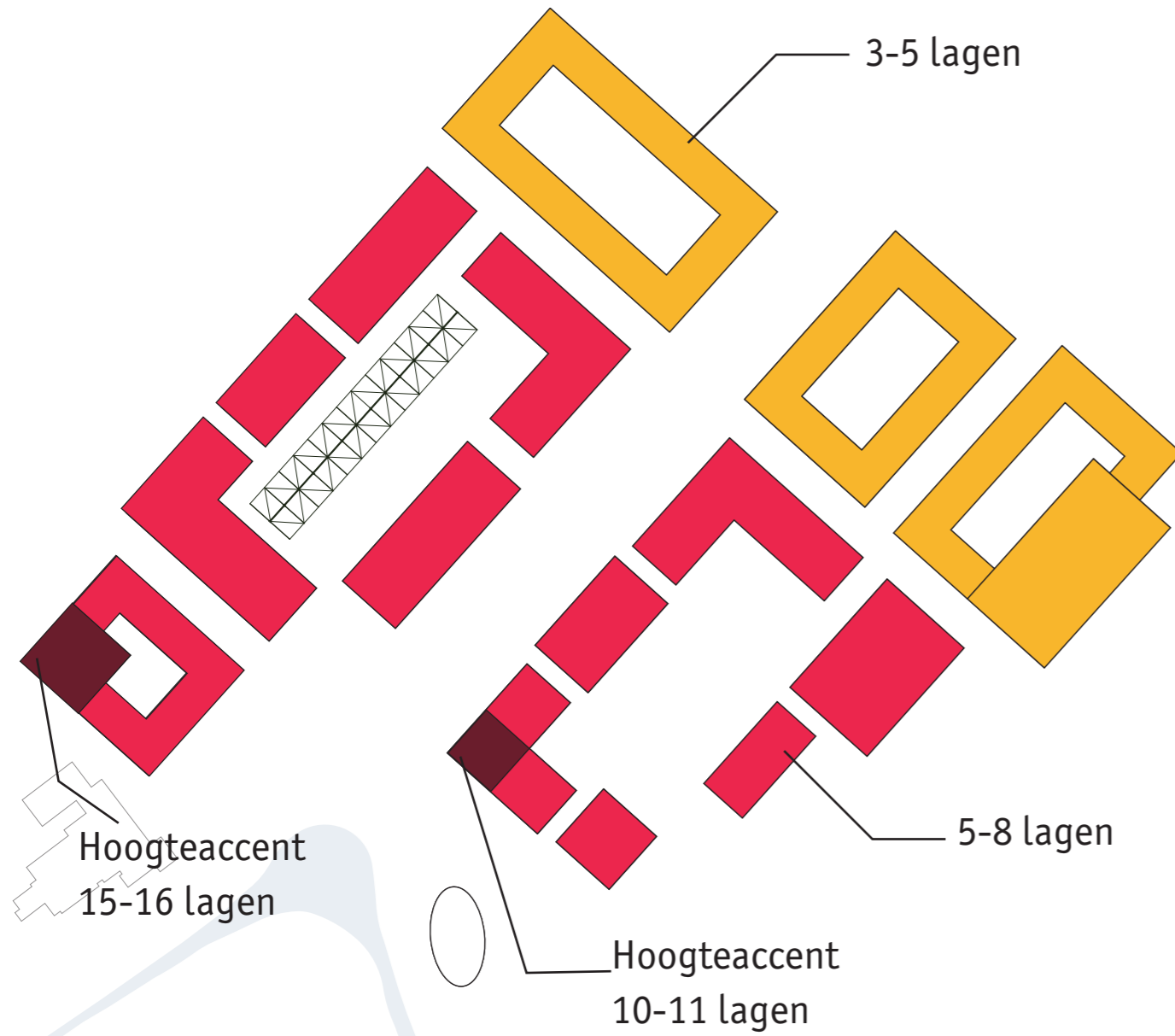
-  overhoekse oriëntatie
-  vaste rooilijn
-  uiterste rooilijn
-  vrije rooilijn

\*vaste rooilijnen: sprongen en accenten met overhoekse oriëntatie

\*uiterste rooilijnen

\*vrije rooilijn aan de hoven afhankelijk van invulling typologie

# Bouwhoogtes



# Korrel

LEVENDIGE STADSWIJK

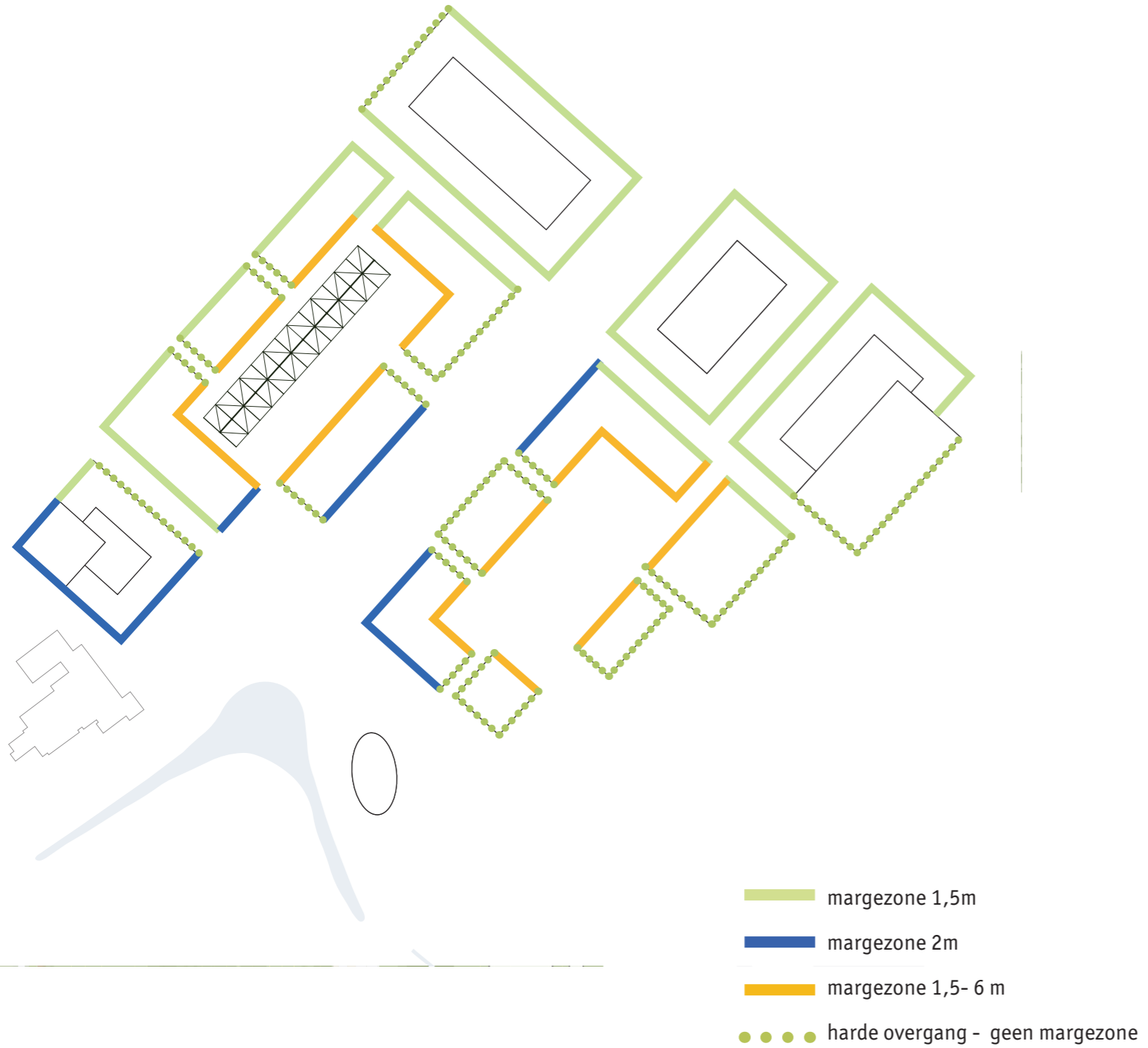
RUSTIGE STADSWIJK

1 korrel per gebouw

meerdere korrels per bouwblok



# Margezones

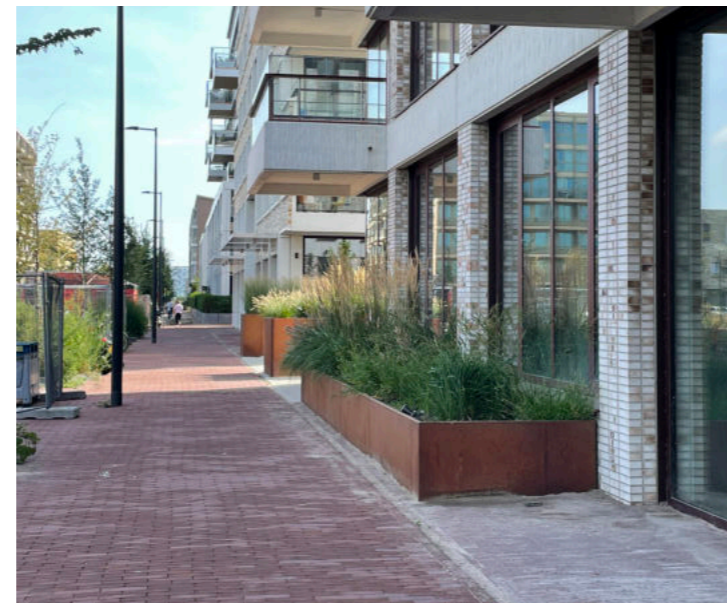


# Beeldkwaliteit margezones

**margezone 1,5 meter**  
verhard 'delfte stoep'  
(gevel)tuin  
plantenbak



**margezone 2 meter**  
plantenbak  
verhard  
plek voor fietsen  
tuin



**margezone 1,5 tot 6 meter**  
terras  
tuin  
collectief





# Beeldkwaliteit bebouwing

1. **Herkenbaar architectonisch handschrift**, bepaald door toe te passen materialen, kleuren, plastic en detaillering
2. **Korrel**; onderverdeling van de bebouwing in herkenbare kleinere eenheden; korrel, bouwmassa en hoogte
3. **menselijke maat** en ontmoeting in de plint en margestrook rondom de bebouwing
4. **divers en gemengd programma** binnen een bouwblok

